

Alphen-Chaam

Eekhof bestemmingsplan



Alphen-Chaam

Eekhof

bestemmingsplan

identificatie

projectnummer:

031558.008125.19

opdrachtleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

planstatus

datum:

07-01-2009
01-07-2009
17-12-2009

opdrachtgever:

Conforum Bouwconsult

status:

voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vigerende planologische regeling	4
1.3. Opzet toelichting	5
2. Het initiatief	7
2.1. plangebied en omgeving	7
2.2. Bouwplan	9
3. Toetsing	13
3.1. Beleid	13
3.1.1. Provinciaal beleid	13
3.1.2. Gemeentelijk beleid	14
3.2. Stedenbouwkundige inpassing	15
3.3. Water	16
3.4. Archeologie	19
3.5. Ecologie	19
3.6. Verkeer	22
3.7. Milieuaspecten	22
3.7.1. Bedrijven en milieuhinder	22
3.7.2. Externe veiligheid	22
3.7.3. Kabels en leidingen	23
3.7.4. Bodem- en grondwaterkwaliteit	23
3.7.5. Wegverkeerslawaaï	23
3.7.6. Luchtkwaliteit	25
3.8. Financiële uitvoerbaarheid	26
4. Juridische planopzet	27
4.1. Inleiding	27
4.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	27
4.3. Opzet planregels	28
4.4. Toelichting op de bestemmingsregeling	30
4.4.1. Bestemmingen	30
4.4.2. Bouwregels	31
5. Inspraak en overleg	35
5.1. Inspraakprocedure	35
5.2. Aanpassingen bestemmingsplan Eekhof	35
6. Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen	37

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Rekenbladen akoestisch onderzoek
3. Onderzoek luchtkwaliteit
4. Vleermuizen inventarisatie – juni 2009
5. Brief instemming waterschap – 15 mei 2009
6. Inspraakrapportage voorontwerp bestemmingsplan Eekhof - juni 2009
7. Zienswijzenrapportage ontwerp bestemmingsplan Eekhof – november 2009

Losse bijlagen:

1. Verkennend NEN-bodemonderzoek – 21 januari 2009
2. Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek – januari 2009

1.1. Aanleiding

Aan de Eekhof/Beekstraat, tussen de Beekstraat en de Gilzeweg, te Chaam zijn 26 geschaalde seniorenwoningen gesitueerd. Woningcorporatie Laurentius Wonen is als eigenaar voornemens deze woningen te slopen en te vervangen door 41 starters- en seniorenwoningen. Daarbij wordt ook de openbare ruimte heringericht, waardoor deze ruimer wordt opgezet met een groenere uitstraling. Op basis van het stedenbouwkundigplan <PM datum> van Compositie 5 Stedenbouw heeft architectenbureau Snoeren hiervoor een voorlopig ontwerp, d.d. 5 januari 2009 vervaardigd. De locatie is juridisch planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005'. De beoogde woningbouw ontwikkeling past niet in dit bestemmingsplan. Het voorliggend bestemmingsplan 'Eekhof' voorziet in de juridisch-planologische regeling van deze woningbouw ontwikkeling en bestemmingswijziging.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Falkplan).

De realisering van de woningen en de herinrichting van de openbare ruimte past door het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken en wat betreft woningtypologie niet binnen het bestemmingsplan. Door middel van onderhavig bestemmingsplan 'Eekhof' zullen de gronden worden voorzien van een bestemmingregeling die de realisatie van 41 starters- en seniorenwoningen mogelijk maakt.

1.3. Opzet toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan heeft de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de planologische toets waaronder het beleidskader en de relevante ruimtelijke, milieu- en economische aspecten. In hoofdstuk 4 wordt de juridisch-planologische regeling toegelicht. Vervolgens zullen in hoofdstuk 5 de resultaten van de inspraak- en overlegprocedure worden vermeld.

2. Het initiatief

7

2.1. plangebied en omgeving

Het plangebied Eekhof/Beekstraat is gelegen ten noorden van de Dorpsstraat in de directe nabijheid van het centrum van Chaam, ingeklemd tussen de Beekstraat en de Gilzeweg. De Gilzeweg en Dorpsstraat behoren tot de hoofdontsluitingsstructuur van Chaam. De locatie wordt grotendeels omsloten door woonbebouwing. Aan de zuidzijde grenzen direct aan het plangebied enkele centrumvoorzieningen welke zijn georiënteerd op de Dorpsstraat.



Figuur 2.1. Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

De Eekhof/Beekstraat vormt een rustig woonhofje met daaraan voornamelijk 2/1 kap woningen gesitueerd. Deze woningen hebben een kleinschalige karakteristiek en zijn opgebouwd uit één bouwlaag met een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat. De openbare ruimte van de hofstructuur is ingericht met een rijbaan van klinkerbestrating begeleid door voetpaden afgeschermd door kleinschalige beukenhagen of een bomenrij.



Kleinschalige 2/1 kap woningen van één bouwlaag met een zadeldak



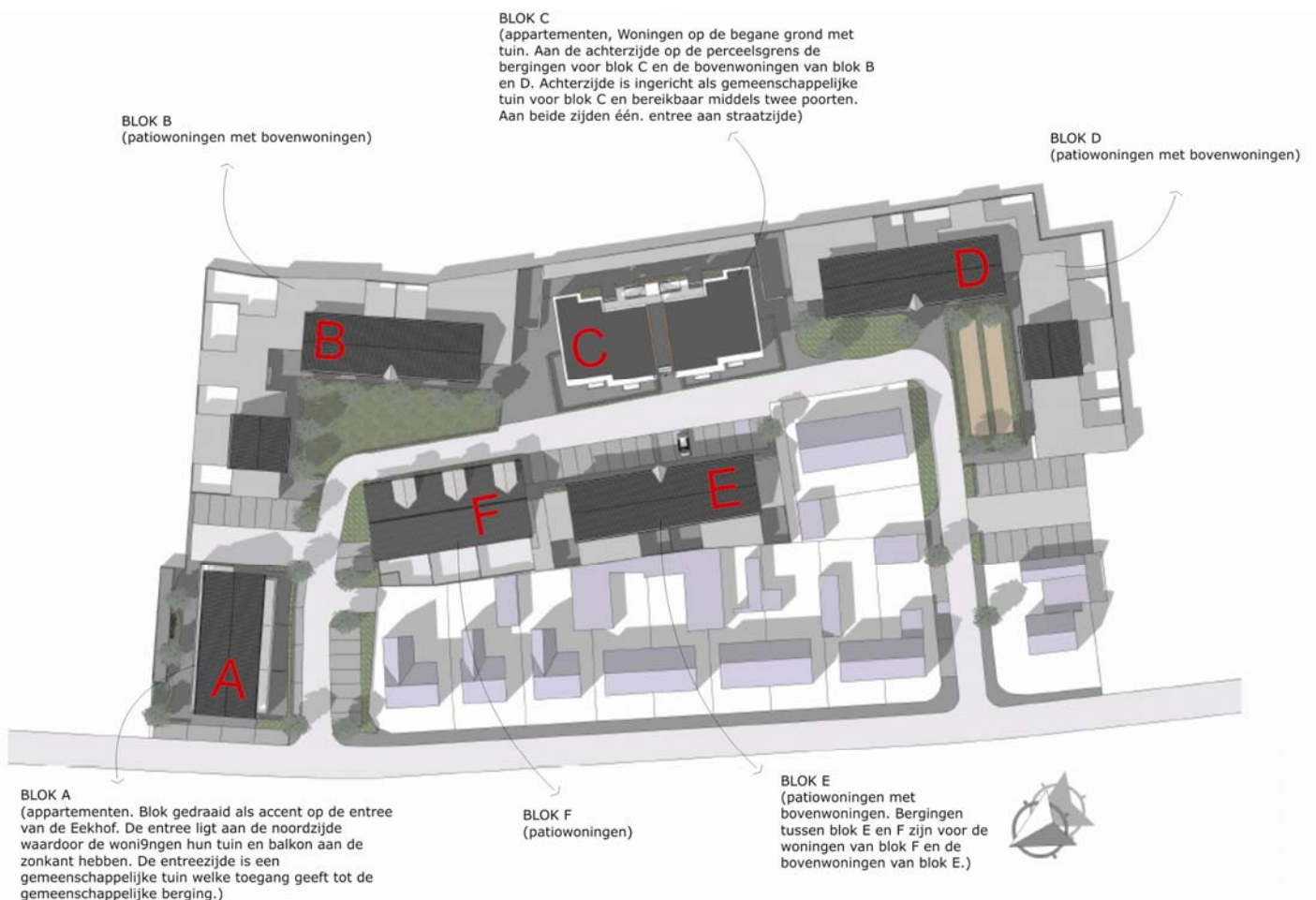
Kleinschalige hofstructuur

2.2. Bouwplan

Stedenbouwkundige opzet

De 26 halfvrijstaande woningen van woningcorporatie Laurentius Wonen aan de Eekhof zullen worden gesloopt. Op deze vrijkomende locatie worden 41 starters- en seniorenwoningen gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd in een zelfde hofstructuur als in de bestaande situatie. De openbare ruimte krijgt een ruimere opzet waardoor deze met name in de hoeken een groene uitstraling heeft. De bouwblokken zijn wisselend opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een zadeldak of plat afgedekt. In de bouwblokken B, D en E en F zijn grondgebonden patiowoningen gesitueerd met daarboven twee bovenwoningen. Bouwblok F is opgebouwd uit drie patiowoningen voorzien van een kleine tuin of patio. Het centraal gesitueerde bouwblok C en het bouwblok A aan de entree bij de Beekstraat zijn ingericht met appartementen en zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een plat dak (C) of zadeldak (A).

De woningen zijn vormgegeven in een traditionele architectuur waarin metselwerk en donkere dakpannen kenmerkend zijn.



Figuur 2.2. Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Architectenbureau Snoeren)

Programma

Het plangebied wordt ingericht met 41 woningen deels geschikt voor starters en deels voor senioren. In het centraal gesitueerde bouwblok worden enkel seniorenwoningen gesitueerd. De verdeling van het programma over de verschillende bouwblokken is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2.1. Programma

	Patio woningen	Apparte- menten	Starters	Senioren	Totaal
Blok A		6	x	x	6
Blok B	7	2	x	x	9
Blok C		8		x	8
Blok D	7	2	x	x	9
Blok E	4	2	x	x	6
Blok F	3		x	x	3
Totaal	21	20			41

Openbare ruimte en parkeren

De openbare ruimte behoudt dezelfde intieme hofstructuur. Hierbij krijgen met name de hoeken een meer groene inrichting waardoor de Eekhof/Beekstraat als geheel een zachtere uitstraling krijgt. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in de openbare ruimte door middel van haaks- en langsparkeervakken. Aan de zuidelijke entree van de Beekstraat wordt een parkeerpleintje aangelegd van 14 parkeerplaatsen. In totaal worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,3.



Impressie straatbeeld



Impressie entree vanaf Beekstraat



Figuur 2.3

Ontwerp 41 woningen Eekhof
(Bron: Architectenbureau Snoeren)

15 juni 2009

3.1. Beleid

3.1.1. Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie en Paraplunota provincie Noord-Brabant (2008)

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook wordt daarin benoemd hoe het beleid op hoofdlijnen wordt uitgevoerd. Het Streekplan Noord-Brabant 2002 vormt de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

De provincie Noord-Brabant wil samen met de Brabantse gemeenten en haar overige partners werken aan een veelbelovende toekomst voor Brabant als geheel. Ecologische, economische en sociaal-culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn. Het hoofdbelang van de provincie voor het ruimtelijk beleid is dan ook zorgvuldig ruimtegebruik. Maar met ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan het op provinciale schaal behouden en verkrijgen van samenhang en balans tussen economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

Sociaal-culturele kernkwaliteiten van Brabant zijn het veelzijdige en historierijke dorpen- en stedenlandschap, het gevarieerde woon- en leefklimaat en de vele recreatiemogelijkheden. Met zorgvuldig ruimtegebruik wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Nieuwe ontwikkelingen dienen op een geconcentreerde wijze vorm te krijgen. Dit betekent dat bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden binnen het bestaande stedelijk gebied zo goed mogelijk moeten worden benut. Het accent moet daarbij liggen op inbreiden en herstructureren (saneren van bestaande functies ten behoeve van nieuwe functies).

Voor wat betreft het thema wonen is een goed functionerende (regionale) woningmarkt van provinciaal belang. Hier aan zijn de volgende doelen gekoppeld:

1. Stimuleren van continuïteit in woningbouwproductie.
2. Bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit op de wens van de woonconsument.
3. Bevorderen herstructurering van niet goed functionerend of verouderd stedelijk (woon)gebied.

In het bestemmingsplan Eekhof wordt door herontwikkeling van een verouderd woongebied de bouw van 41 starters- en seniorenwoningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt door middel van kwaliteitsverbetering met een gevarieerd woningaanbod ingespeeld op specifieke wensen vanuit de woningmarkt.

3.1.2. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus (2001)

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de StructuurvisiePlus. Hierin is gekozen voor een rustig en agrarisch imago voor de gemeente. De drie peilers voor ontwikkeling zijn landbouw, natuur & landschap en recreatie & toerisme. Afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van Alphen-Chaam leiden deze peilers tot de volgende doelen:

- Een sterke duurzame landschapsstructuur, met natuurlijke en recreatieve kwaliteiten;
- Een duurzaam economisch draagvlak; breed, flexibel, dynamisch en passend bij het gebied: verbrede landbouw en toerisme;
- Een niet verstedelijkt landschap met leefbare kernen van bescheiden omvang, met voldoende ruimte voor wonen en werken.

De gemeente kiest voor het behouden van kwaliteiten door actief en zorgvuldig te ontwikkelen. Deze keuze vertaalt zich voor de kernen in het streven naar ruimtelijke kwaliteit, passende woon- en werklocaties en een gezonde sociaal-culturele structuur. Met betrekking tot de kern Chaam is in de structuurvisie aangegeven dat voor de eigen groei mag worden gebouwd. Door inbreiden, herstructureren, compact bouwen en meervoudig ruimtegebruik en het combineren van de functies wonen, werk en zorg, wil de gemeente de bestaande ruimte binnen de kommen van Alphen, Chaam en Galder optimaal benutten.

Woonvisie 2005-2014

De Woonvisie gaat over wonen in brede zin. Naast een voldoende aantal en kwalitatief passende woningen gaat het om de relaties tussen wonen en leefbaarheid, wonen en zorg, etc. Onderzocht is hoe de woningmarkt van Alphen-Chaam er anno 2005 uit ziet en welke ontwikkelingen er in de toekomst te verwachten zijn. Er zijn vervolgens belangrijke keuzes gemaakt, zoals: welke doelgroepen vragen de meeste aandacht, hoe gaan we om met de beperkte ruimte, wat is de rolverdeling tussen gemeente en de andere partijen als het gaat om wonen? En vooral ook: hoe komen we tot resultaten?

De belangrijkste keuzes op een rij

- Alphen-Chaam bouwt voor de eigen behoefte in brede zin: dit betekent inspelen op de vraag voortkomend uit de autonome bevolkingsontwikkeling en voor mensen die de gemeente de afgelopen jaren hebben verlaten vanwege gebrek aan passende woningen of woonzorgcombinaties. De gemeente wil noodgedwongen vertrek vanwege ontbreken van huisvesting in de toekomst voorkomen;
- De gemeente zet strategisch in op enkele doelgroepen, waarbij het voornamelijk gaat om senioren en starters;
- Gewerkt wordt aan vitale kernen, waarin het goed wonen is voor iedereen. Daarop dient de woningvoorraad afgestemd te worden. In Alphen wordt daarom relatief iets luxer gebouwd, als aanvulling op de bestaande voorraad. In Chaam is nadrukkelijk een impuls voor starters nodig. En in Galder is vooral maatwerk nodig, voor jong en oud;
- De gemeente werkt aan wonen, welzijn en zorg door de bouw van nultredenwoningen en flankerende maatregelen;
- De gemeente regisseert en werkt daarbij samen met alle bij wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid betrokken partijen;
- De gemeente stuurt met name op het gebied van grondbeleid en woningbouwprogramma. Dit in het algemeen belang bij schaarse ruimte.

De locatie Eekhof/Beekstraat is specifiek opgenomen in de Woonvisie. Op deze locatie zijn hierin 26 extra woningen, totaal dus uiteindelijk 52 woningen, voorzien.

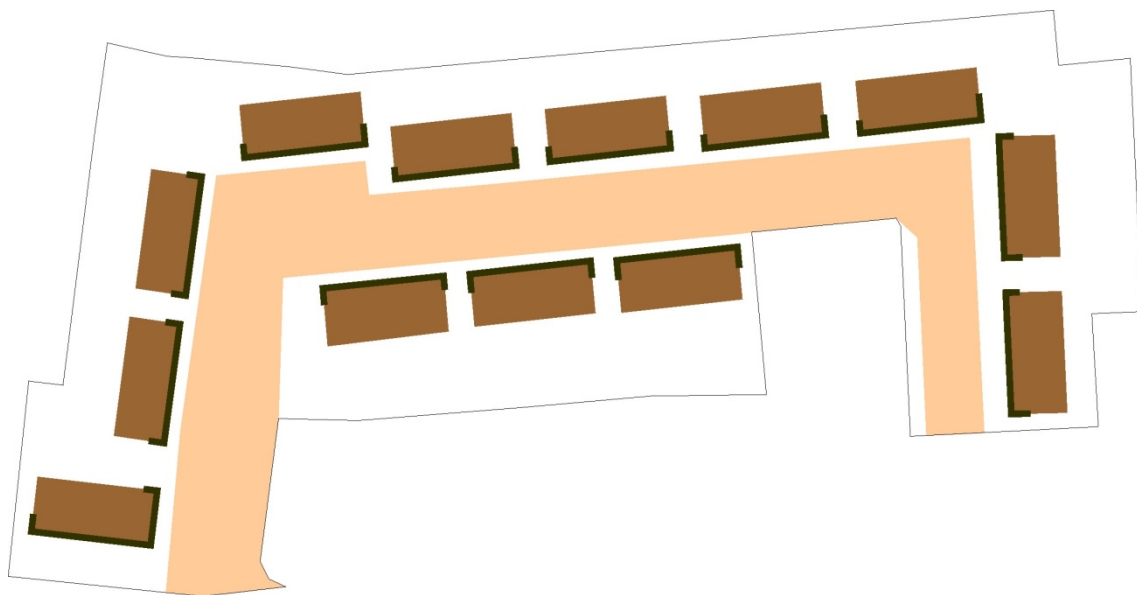
Notitie inbreidingslocaties gemeente Alphen-Chaam 2008

Deze notitie bevat een afwegingskader/toetsingsinstrument voor het beoordelen van inbreidingslocaties die niet zijn verankerd in de StructuurvisiePlus en de Woonvisie. Het vormt een hulpmiddel voor de gemeente om te bepalen welke initiatieven wel en welke niet moeten worden gehonoreerd en in welke volgorde. Het afwegingskader moet leiden tot een prioriteitenlijst met door de gemeente gehonoreerde initiatieven voor inbreidingen. De lijst is niet statisch en wordt voortdurend bijgesteld.

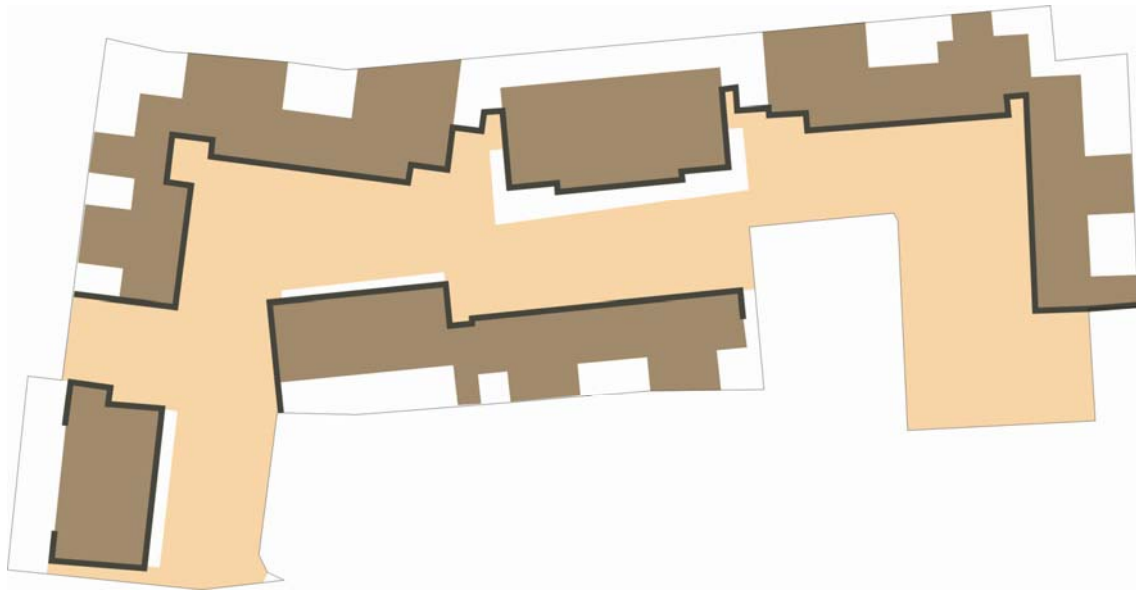
De locatie Eekhof is ook opgenomen in de Notitie inbreidingslocaties. Hierbij is aangegeven dat nog niet duidelijk is of er op de locatie bij revitalisering/herontwikkeling per saldo meer of minder woningen gaan worden gebouwd. Wel is duidelijk dat ze ten goede moeten komen aan specifieke doelgroepen (in verband met de ligging van een nabij gelegen zorgcomplex). Aan de locatie is prioriteit 2 gegeven.

3.2. Stedenbouwkundige inpassing

Met de herontwikkeling van de Eekhof worden 26 halfvrijstaande woningen gesloopt en vervangen door 41 patiowoningen en appartementen. De maat en korrel van de bestaande woningen is klein, één bouwlaag met een kap, waardoor een intiem woonhof ontstaat. De nieuwe bebouwing is gevarieerd opgebouwd uit één of twee bouwlagen en afgedekt met een platdak of zadeldak. Door de gesloten gevelwanden en verspringingen van de bouwblokken in de rooilijn wordt de besloten sfeer van het hofje versterkt. De inrichting van de openbare ruimte met groenelementen zal hier een belangrijke bijdrage aan leveren.



Figuur 3.1. Stedenbouwkundig patroon huidige situatie



Figuur 3.2. Stedenbouwkundig patroon beoogde ontwikkeling

Beeldkwaliteit

In de notitie 'stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling locatie Eekhof te Chaam' (Compositie 5 Stedenbouw, d.d. 27 juli 2007) zijn randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit opgesteld. Hierin wordt gesteld dat voor de uitstraling van de nieuw te realiseren bebouwing in de eerste plaats geldt dat zij moet aansluiten bij het kleinschalige, landelijke karakter van e bebouwing in de kern Chaam. Dit betekent o.a.:

- korte bouwblokken liefst niet meer dan 3 wooneenheden aaneengesloten;
- overwegend gevels opgetrokken uit metselwerk en daken afgedekt met pannen;
- veel variatie in de gevel- en dakopbouw;
- variatie in kleur- en materiaalgebruik bv. Per woning of woningblok;
- interessante detaillering van de kleine bouwelementen (entree, erker, balkon, dakopbouw, schoorsteen, etc.);
- geen overheersing van verticale of horizontale gevelindeling/geleding;
- samenhang in vormgeving en materiaalgebruik door het hele plangebied heen.

Binnen deze kaders dient gezocht te worden naar een aparte, frisse verschijningsvorm waarmee het nadeel van de geïsoleerde ligging voor een deel kan worden gecompenseerd en tegelijk een opwaardering van de omgeving wordt bereikt.

3.3. Water

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Waterschap Brabantse Delta. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente Alphen-Chaam. In het kader van de verplichte watertoets is over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd met de

waterbeheerder, waarna de waterbeheerder per brief (bijlage 5) heeft ingestemd met deze waterparagraaf.

Beleidskader duurzaam waterbeheer

Rijksbeleid

De hoofddoelstelling binnen de *Vierde Nota Waterhuishouding* (NW4, 1998) is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Het rijk heeft met het kabinetsstandpunt *Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21^e eeuw*, (WB21, 2000) het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

De *Europese Kaderrichtlijn Water* (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Het *Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel* (NBW-actueel, 2008) is een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Provinciaal beleid

De provincie verzorgt de planvorming voor het beleidsveld water op regionaal niveau. In het Waterhuishoudingsplan 2 van Noord-Brabant (beleid voor de periode 1998-2002) is de deel-functie "water in bebouwd gebied" toegekend aan het plangebied en omgeving voor de huidige situatie. In het waterhuishoudingsplan zijn enkele algemene uitgangspunten genoemd waarmee bij de inrichting van het plangebied rekening moet worden gehouden.

Beleid Waterschap

Waterschap Brabantse Delta is belast met zowel het waterkwantiteitsbeheer als het waterkwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het beleid van het Waterschap Brabantse Delta is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2) dat in 2001 is vastgesteld. Voor het Waterschap vormen de nieuwste inzichten gericht op duurzaam stedelijk waterbeheer het uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water. Het plan valt volgens de "Keur" van het Waterschap binnen de aangewezen "Bijzondere Beheersge-

bieden" (BB-gebieden). Voor BB- gebieden wordt gestreefd naar minimaal een stand-still van de hydrologische situatie en maximaal naar volledig herstel van grondwaterstanden en kwel-situaties. Alle afvoer, aanvoer, lozing en onttrekking van water op of uit oppervlaktewater is vergunningplichtig bij het Waterschap Brabantse Delta. Dit wil zeggen dat ook voor alle lozingen door middel van drainage en onderbemaling een vergunning vereist is.

De Keur (2005) maakt het mogelijk dat het waterschap Brabantse Delta haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met regelgeving (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken. Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit toch te mogen uitvoeren. Als het waterschap daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit stedelijk gebied en is vrijwel geheel verhard. De maaiveldhoogte bedraagt circa NAP +1,5 m en de bodem bestaat uit fijn zand (zogenaamde Enkeerdgronden). Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature tussen 0,4 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt.

Het plangebied ligt in vrij afwaterend gebied, dat betekent dat oppervlaktewater wordt afgevoerd zonder tussenkomst van gemalen. In de directe omgeving van het plangebied ligt echter geen open water. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen waterkeringen. De bebouwing in het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing vervangen door nieuwbouw met een grotere oppervlakte dan de bestaande bebouwing. In het ontwerp zijn in de openbare ruimte echter diverse groenstructuren opgenomen zodat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie ongeveer gelijk zal blijven. Om die reden zijn compenserende maatregelen niet aan de orde.

Om verontreinigingen te voorkomen, wordt gebruikgemaakt van duurzame, niet-uitlogbare, bouwmaterialen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

De nieuwe bebouwing in het plangebied zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel conform de "Handreiking omgaan met regenwater op verhard gebied". Zo kan bij toekomstige vervanging van het bestaande gemengde rioolstelsel door een gescheiden stelsel in de omgeving, eenvoudig op het gescheiden stelsel worden aangesloten. Uiteindelijk zal dit relatief schone water afgevoerd worden naar het oppervlaktewater elders. Vanaf dat moment wordt schoon hemelwater niet afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater zal niet toenemen als gevolg van de ontwikkeling, daarmee treden er geen gevolgen op voor de belasting van het rioolstelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishouding. De ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

3.4. Archeologie

Door het Archeologisch onderzoeksbureau Becker en Van de Graaf is een verkennend archeologisch onderzoek ¹⁾ uitgevoerd. Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat het plangebied ofwel op een terrasafzettingen bedekt met dekzand met een enkeerdgrond ligt ofwel in een dalvormige laagte met een beekerdgrond. Op basis van de verwachte enkeerdgrond is aan het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting toegeschreven.

In het veld viel al meteen op dat de bodem erg nat was. De verwachte enkeerdgrond, vaak in combinatie met een plateau en rug in het landschap, is niet aangetroffen. Er blijkt sprake te zijn van een beekerdgrond van lemig fijn zand en het plangebied ligt in een dalvormige laagte zonder veen. Bovendien zijn de beekafzettingen op het dekzand verstoord geraakt. De kans dat er in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn is zeer klein.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase door middel van boringen wordt aanbevolen geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Geconcludeerd wordt dat archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.5. Ecologie

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het beleid van rijk, provincie en gemeente en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald. Voor zover de beoogde ontwikkelingen en het toetsingskader ecologisch onderzoek noodzakelijk maken, zijn de uitkomsten en de conclusies in deze paragraaf weergegeven.

Normstelling en beleid

Flora- en faunawet (soortbescherming)

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, veront- rusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de mogelijke ontwikkelingen niet in de weg staat. Dit is het geval als ingrepen nodig zijn waarvoor ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

¹⁾ Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase – De Eekhof, Chaam – CIS-code: 30986, Becker & van de Graaf – januari 2009

Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door gedeputeerde staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen.



Figuur 3.3. Te slopen bebouwing

Huidige ecologische waarden soortbescherming

Het plangebied is een bestaand woongebied met huizen en tuinen. Op grond van een veldbezoek op 12 november 2008 wordt geconcludeerd dat de volgende natuurwaarden aanwezig zijn. Broedvogels van tuinen en bebouwing (merel, koolmees, huismus en spreeuw) zijn aanwezig. Er zijn, door het ontbreken van oude bomen, geen broedvogels met een vaste nestplaats. In het plangebied zijn kleine zoogdieren aanwezig. Het betreft algemene soorten

muizen, egel en mol. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Flora en fauna wet. Tevens vormen de tuinen een aantrekkelijk landbiotoop voor algemene soorten amfibieën, zoals gewone pad en kleine watersalamander. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Flora en fauna wet.

Ten behoeve van de bepaling van de geschiktheid als verblijfplaats (kraamkamers) voor vleermuizen is door Adviesbureau Mertens onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied en directe omgeving¹ (bijlage 4). Door middel van het onderzoek zijn alleen foeragerende gewone dwergvleermuizen vastgesteld. Er zijn geen aanwijzingen voor het voorkomen van vliegroutes, kolonies of paarplaatsen. Geconcludeerd wordt dat vleermuizen geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling en voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Huidige waarden Gebiedsbescherming

De locatie vormt geen onderdeel van een beschermd natuurgebied, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Ook ontbreken provinciale ecologische verbindingzones en andere onderdelen van de provinciale ecologische hoofdstructuur in nabijheid van de locatie. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Toetsing

De sloop van de bebouwing, grondwerkzaamheden en de bouw van de woningen leiden mogelijk tot verstoring en/of aantasting van beschermde soorten zoals de kleine zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Het betreft hier algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt.

Wel dient rekening te worden gehouden met een eventuele vestiging van soorten (bijvoorbeeld kleine zoogdieren of broedvogels) indien het terrein (na het bouwrijp maken) enige jaren braak blijft liggen. Broedvogels mogen niet worden verstoord. Dit kan door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is van 15 maart tot en met 15 juli) op te starten of door minimaal 20 meter rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

Zorgvuldig handelen

In de Flora- en faunawet staat ook het principe van "zorgvuldige handelen" beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook als geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om ruim voorafgaande aan de feitelijke ingreep de gras- en oevervegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren en amfibieën. Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Wat de gebieds- en soortbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Flora- en faunawet geen beletsel vormen voor de beoogde ontwikkeling.

¹⁾ Het voorkomen van vleermuizen in het plangebied en directe omgeving van de Eekhof te Chaam, Adviesbureau mertens – juni 2009

3.6. Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied ligt in het centrum van de dorpskern Chaam, direct achter de lintbebouwing van de Dorpsstraat. De woonstraat Eekhof is door middel van de Beekstraat verbonden met de Gilzeweg en de Dorpsstraat (N639), die de hoofdontsluitingsstructuur van Chaam vormen. De N639 verbindt Chaam met de noordelijk gelegen Rijksweg A58.

Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor 41 starters- en seniorenwoningen bij een parkeernorm 1,3 pp per woning is 53,3 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Alphen-Chaam.

3.7. Milieuaspecten

3.7.1. Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Onderzoek en conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling wordt te midden van een bestaand woongebied gerealiseerd. In de omgeving van dit gebied komen geen bedrijven of activiteiten voor die onaanvaardbare milieuhinder kunnen veroorzaken. Bovendien dienen bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering rekening te houden met bestaande woningen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

3.7.2. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stof-

fen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Ook worden in de omgeving van het projectgebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

3.7.3. Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.7.4. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek en conclusie

Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Eekhof te Chaam²⁾. Hierin wordt aangetoond dat in de puinhoudende bovengrond een lichte verontreiniging met PAK aanwezig is. De zintuiglijk schoon beoordeelde bovengrond is licht verontreinigd met lood. Tevens is het grondwater ter plaatse van peilbuis B01 licht verontreinigd met barium en zink. Ondanks deze lichte verontreinigingen wordt uitvoering van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Bij de beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling en voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.7.5. Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aan de Eekhof is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Woningen en appartementen worden door de Wet geluidhinder (hierna Wgh) als geluidgevoelige functies aangemerkt en moeten voldoen aan de

¹⁾ Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

²⁾ Inpijn-Blokpoel Ingenieursbureau – verkennend NEN-bodemonderzoek MB-7488 – definitief 21 januari 2009

normen die gesteld zijn in de Wgh. Voor akoestisch onderzoek dient de geluidsbelasting te worden berekend met een tijdshorizon van minimaal 10 jaar. Derhalve is gerekend voor het jaar 2019. In bijlage 1 is het akoestisch onderzoek weergegeven.

Normstelling en beleid

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere woningen) aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: "het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens" (artikel 1 Wgh). De Dorpstraat (N639) en de Gilzeweg zijn de gezoneerde wegen waarvan de geluidszone over de beoogde ontwikkeling valt.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidgevoelige functies binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt deze 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen) en maatregelen aan de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels). Zijn deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen/Chaam onder bepaalde voorwaarden hogere waarde vaststellen. Deze hogere waarde mag in deze situatie de uiterst grenswaarde van 63 dB niet te boven gaan. Daarnaast is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

30 km/uur gebied

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd geldt voor straten die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 3 september 2003, nummer: 200203751/1) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau, met name binnenshuis. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Voor het akoestisch onderzoek is de gedezoneerde Eekhof relevant.

Resultaten en conclusies

De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkelingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Dorpstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet en voldoet hiermee aan de normen uit de Wgh.

De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkelingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gedezoneerde Eekhof bedraagt op de maatgevende waarneemhoogte

van 4,5 meter 48 dB en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde niet. Hiermee is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Conform het Bouwbesluit moet de geluidsbelasting in een nieuwe woning langs bestaande wegen voldoen aan een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB.

3.7.6. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 3.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals bij het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 WRO) uitoefenen indien:

- De bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek en resultaten

In het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Woningbouwprojecten waarbij sprake is van niet meer dan 500 nieuwe woningen bij 1 ontsluitingsweg en niet meer dan 1000 nieuwe woningen bij 2 ontsluitingswegen (met gelijkmatige verkeersverdeling) hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wlk. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen is. In bijlage 3 zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen geen grenswaarden worden overschreden. De Wlk staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

3.8. Financiële uitvoerbaarheid

Investering

Voor de ontwikkeling van het woongebied is in het kader van dit bestemmingsplan door de gemeente Alphen-Chaam een exploitatieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De daarin opgenomen exploitatieberekeningen tonen aan dat de voorgenomen planontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is economisch uitvoerbaar.

4.1. Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. In dit hoofdstuk wordt deze bestemmingsregeling toegelicht. Allereerst aandacht besteed aan de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de bindende afspraken die dan bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden gehanteerd: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (paragraaf 4.2.). Daarna wordt ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling (paragraaf 4.3.) en vervolgens wordt per bestemming een toelichting gegeven (paragraaf 4.4.).

4.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. In deze nieuwe wetgeving is geregeld dat vanaf 1 juli 2009 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar bestemmingsplan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2008 (SVBP2008), die is verankerd in het Bro. Deze standaard is opgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). Deze SVBP2008 bouwt voort op de Digitale Leest van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

Hoewel de eisen ten aanzien van toepassing van SVBP2008 (inclusief de digitale vervaardiging en raadpleging) pas gaan gelden per 1 juli 2009 (één jaar uitstel) is er toch voor gekozen het voorliggende bestemmingsplan op te bouwen en vorm te geven conform de afspraken en aanbevelingen van de SVBP2008.

4.3. Opzet planregels

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart¹⁾ en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en plankaart vormen het bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regeling sluit zo veel mogelijk aan op andere binnen de gemeente in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen.

De bestemmingsplanregels zijn verdeeld over een aantal hoofdstukken. Deze indeling is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De inleidende regels omvatten de volgende bepalingen:

Begrippen

Begrippen die in de andere hoofdstukken worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.

Wijze van meten

Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk is het hart van de regels. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde weergegeven. Het stramien van de artikelen met daarin de bestemmingsregels ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De functies c.q. doeleinden die binnen een bestemming zijn toegestaan worden in de bestemmingsomschrijving aangegeven. Afwijkende functies van de algemene hoofdfunctie, die ter plaatse zijn toegestaan, worden door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven. De algemene bestemmingsomschrijving is altijd mogelijk, ook als er ter plaatse een specifieke aanduiding is opgenomen.

Bouwregels

De bouwregels bevatten de maatvoering- en situeringseisen die gesteld worden aan bouwwerken. Voorbeelden van deze eisen zijn bouwhoogten, bebouwingspercentages, afstanden tot bouwgrenzen, etc.

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/

¹⁾ Hoewel in SVBP2008 het begrip plankaart niet meer wordt gebruikt voor digitale bestemmingsplannen, wordt in het dagelijks taalgebruik het begrip nog gebruikt. Dit geldt vooral voor de analoge versie van een bestemmingsplan.

of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedureregeling.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (Algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen die gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegeteld' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag. Deze bepaling is overgenomen uit de Wro.

Algemene bouwregels

Bepalingen Ten aanzien van ondergronds bouwen: een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen. Bij de berekening van bebouwingspercentages wordt de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen (bij bedrijfswoningen), mede in aanmerking genomen. Ondergeschikte bouwdelen: hierin is geregeld wanneer overschrijding van bouwgrenzen dan wel goothoogte door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan;

Algemene wijzigingsbevoegdheid

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 ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouw aanvragen nodig zijn ter uitvoering van het plan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 meter mag bedragen;

Overeenkomstig constante jurisprudentie is deze bevoegdheid 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.

Algemene procedureregels

Dit artikel beschrijft de procedures die toegepast moeten worden als een ontheffing, wijziging, aanlegvergunning wordt toegepast, dan wel nadere eisen worden gesteld.

Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-plan, tenzij anders bepaald.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De slotbepalingen zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk:

Overgangsbepalingen

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet, tenzij er sprake is van strijdigheid met het vorige plan (daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) en tegen dat afwijkend gebruik wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

4.4. Toelichting op de bestemmingsregeling

Eerst worden de regels vanuit een functionele invalshoek toegelicht. In de volgende paragraaf worden de bouwregels afzonderlijk behandeld.

4.4.1. Bestemmingen

Tuin - 1 en Tuin - 2

Gekozen is voor een aparte bestemming 'Tuin' voor de tuinen behorende bij woningen. Er is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen voor de voortuin en voor de achtertuin. Voor de voortuinen en deels zijtuinen 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 - 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 ver-

blijf gericht. Het spreekt voor zich dat de regels van deze bestemming hier op afgestemd zijn.

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 betreffen in beginsel algemeen ambachtelijke activiteiten. Deze laatste groep van activiteiten is alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een ontheffing.

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.

4.4.2. Bouwregels

Deze paragraaf zet de bouwregels voor de woonbestemming uiteen. Hierbij wordt voor het weergeven van verschillende maatvoerings- en situeringseisen gebruik gemaakt van tabellen, waardoor het voor een ieder gemakkelijk en snel inzichtelijk wordt aan welke hoofdeisen bij het bouwen voldaan moet worden. Nadrukkelijk moet daarbij worden opgemerkt dat tabellen altijd in samenhang met de andere regels gelezen moeten worden. Bij het afzonderlijk hanteren van de tabellen ontstaat een incompleet overzicht van de bouwregels.

Woningtypologie

De bouwregels voor de bestemming wonen maken onderscheid in verschillende type woningen. Dit is nodig omdat elk type woning een eigen pakket aan regels nodig heeft om de kenmerkende uiterlijke verschijningsvormen van de woning en/of het bebouwingsbeeld in de straat te behouden. De volgende woningtypes worden onderscheiden:

- Woningen die onderdeel uitmaken van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen: bouwaanduiding [aeg].
- Appartementen (gestapelde woningen): bouwaanduiding [gs].
- Patiowoningen op de begane grond en op de tweede bouwlaag en hoger appartementen. In SVBP2008 is voor het laatste woningtype geen standaard bouwaanduiding beschikbaar. Voor dit woningtype is daarom een specifieke bouwaanduiding [sba-1] opgenomen.

Plankaart

De plankaart geeft de zones weer waarbinnen hoofdgebouwen (de woningen) en bijgebouwen en aanbouwen mogen worden opgericht. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in één bestemming 'Wonen' en twee tuinbestemmingen: 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2'.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Tuin - 1' mag niet worden bebouwd,

met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erkers vóór het hoofdgebouw. In 'Tuin - 2' zijn uitsluitend aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De tuinbestemmingen en de bestemming 'Wonen' wijken op de kaart ook in visueel opzicht van elkaar af, waardoor het voor de burger in één oogopslag duidelijk wordt waar de (belangrijkste) gebouwen mogen worden gerealiseerd.

Hoofdgebouwen

Woningen dienen te voldoen aan diverse andere maatvoerings- en situeringseisen. Verschillende van deze eisen zijn afhankelijk gesteld van het type woning. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn in de regels vastgelegd. Per bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) is het maximum aantal woningen vastgelegd.

Voor de patiowoningen op de begane grond en op de tweede bouwlaag en hoger appartementen zijn maatwerkregels opgenomen aangezien dit woningtype nog niet aanwezig is binnen de gemeente. Voor de gestapelde woningen is – in afwijking van de regels in andere bestemmingsplannen – geen verplichting tot het realiseren van een kap opgenomen.

Bijgebouwen en aanbouwen

In de AMvB Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) (besluit van 13 juli 2002) wordt een onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen aan de ene kant en bijgebouwen aan de andere kant. Aan- en uitbouwen zijn bouwwerken die in een directe verbinding staan met het hoofdgebouw waaraan zij worden gebouwd. Een aanbouw is daarbij een toevoeging van een afzonderlijke ruimte. Een uitbouw is daarentegen een vergroting van een bestaande ruimte. Bijgebouwen zijn bouwwerken die niet in directe verbinding staan met het hoofdgebouw. Het betreft hier op zichzelf staande gebouwen, die via een aparte toegangsdeur te bereiken zijn.

In de bestemmingregeling voor dit plan en andere plannen binnen de gemeente is ervoor gekozen uitsluitend te spreken over aanbouwen en bijgebouwen. Dit betekent dat de uitbouwen, aanbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen waarover de Amvb Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) spreekt in dit plan vallen onder het verzamelbegrip aanbouwen en onder bijgebouwen uitsluitend worden verstaan de los van het hoofdgebouw gesitueerde bijgebouwen (vrijstaande bijgebouwen).

Het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouwen/bijgebouwen is gelegen in het in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) alsmede in functioneel opzicht (uitsluitend voor bijgebouwen) aanwezige ondergeschiktheid van deze bouwwerken ten opzichte van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. Het maximaal toelaatbare oppervlak aan bijgebouwen en aanbouwen is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel en woonbestemming. Daarnaast zijn de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van andere bouwwerken, niet zijnde gebouwen, wordt in de regels een onderscheid gemaakt in de volgende soorten bouwwerken:

- erfafscheidingen;
- tuinmeubilair en speeltoestellen;
- vlaggenmasten en antennes;
- overige bouwwerken.

Om de maximale bouwhoogte van de genoemde bouwwerken te kunnen bepalen, is het op de eerste plaats van belang om te bepalen of het voor of achter de voorgevellijn (de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen dan wel langs de zijgevel die naar de openbare weg is gericht) wordt gebouwd.

5.1. Inspraakprocedure

Vanaf maandag 27 maart 2009 heeft het bestemmingsplan "Eekhof" als voorontwerp vier weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan "Eekhof" is gepubliceerd in Ons Weekblad. Het plan was ook raadpleegbaar via de website van de gemeente. Gedurende de eerder genoemde termijn kon een ieder schriftelijk een reactie kenbaar maken. Er is een informatieavond gehouden op 9 april 2009 in "'t Chaamsche Wapen" te Chaam.

5.2. Aanpassingen bestemmingsplan Eekhof

Tijdens de inspraakprocedure zijn een 14-tal reacties ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de inspraakrapportage voorontwerp bestemmingsplan Eekhof - juni 2009 (zie bijlage 6). De volgende reacties zijn gegrond verklaard en leiden tot de aangegeven wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Zienswijze punt 2.2, 3.7, 4.2, 6.2, 8.3, 10.2 en 12.4
Het bestemmingsplan zal vernauwd worden en aangepast aan het bouwplan zoals het er nu ligt. Plankaart en regels artikel 6.2.2.a. maatvoeringseisen hoofdgebouwen zijn hierop aangepast.
2. Zienswijze punt 5.4
Er zal opnieuw gekeken worden naar welke bomen mogelijk behouden kunnen blijven.

Ambtelijke aanpassingen

Tijdens de reactietermijn is een aantal zaken aan het licht gekomen die gewijzigd dienen te worden in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn:

1. In toelichting zijn figuren 2.2, 2.3 en 3.2 aangepast aan de laatste versie van het ontwerp van architectenbureau Snoeren.
2. Op pagina 10 en 21 is het aantal parkeerplaatsen wat wordt gerealiseerd bijgesteld naar 53 in plaats van 56.
3. In paragraaf 3.4 is het definitieve Archeologische bureauonderzoek & inventariserend Veldonderzoek – januari 2009 verwerkt en als losse bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.
4. In paragraaf 3.5 is het definitieve onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied en omgeving – juni 2009 verwerkt en als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

6. Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen

37

De raad van de gemeente Alpen-Chaam heeft, overwegende de ingediende zienswijzen (zie bijlage 7: zienswijzenrapportage ontwerp bestemmingsplan Eekhof – november 2009), in de openbare vergadering op 17 december 2009 besloten:

1. De zienswijzen met nummer (de nummering correspondeert met die van de zienswijzenrapportage): 3.1, 4.5 en 5.0 deels gegrond te verklaren.
2. De zienswijzen nummer (de nummering correspondeert met die van de zienswijzenrapportage): 4.3 gegrond te verklaren.
3. De overige zienswijzen ongegrond te verklaren.
4. De beeldkwaliteitsparagraaf uit de notitie 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie Eekhof te Chaam' op te nemen in het bestemmingsplan "Eekhof" en in de Welstandsnota.
5. Het bestemmingsplan Eekhof vast te stellen in gewijzigde vorm, waarbij de bestemmingsregels en de verbeelding als volgt worden aangepast:

Naar aanleiding van de zienswijzen:

- a. Zienswijze 3.1; 4.5 en 5.9: in de bestemmingsregels wordt in artikel 6.2.2 in de tabel onder punt 5 de maximaal toegestane dakhelling in alle drie de mogelijke situaties gewijzigd van 65° in 35°.
- b. Zienswijze 4.3: in de bestemmingsregels komt in artikel 4.2.2. in de bijbehorende tabel punt c te vervallen. De maximale bouwhoogte voor aanbouwen en bijgebouwen in de bestemming Tuin-2 wordt daarmee 3 meter.

Ambtelijke aanpassingen:

- c. Bij artikel 6.2.2. komt in deze bijbehorende tabel bij b punt 2 te vervallen. De maximale bouwhoogte voor aanbouwen en bijgebouwen in de bestemming wonen wordt 3,5 meter.
- d. Op de verbeelding worden alle maatvoeringsaanduidingen met een maximale goothoogte van 3,5 meter gewijzigd in een maatvoeringsaanduiding met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.
- e. In de toelichting wordt de beeldkwaliteitsparagraaf uit de notitie 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie Eekhof te Chaam' opgenomen.

bijlagen
bij de toelichting

BIJLAGE 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

1

Ten behoeve van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aan Eekhof in de gemeente Aphen-Chaam is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Woningen en appartementen worden door de Wet geluidhinder (hierna Wgh) als geluidgevoelige functies aangemerkt en moeten voldoen aan de normen die gesteld zijn in de Wgh. Voor akoestisch onderzoek dient de geluidsbelasting te worden berekend met een tijdshorizon van minimaal 10 jaar. Derhalve is gerekend voor het jaar 2019.

De bijlage is als volgt opgebouwd. In paragraaf B1.1 wordt ingegaan op het wettelijk toetsingskader dat geldt met betrekking tot wegverkeerslawaai voor geluidsgevoelige functies. In paragraaf B1.2. komen de invoergegevens van de berekeningen aan bod. In paragraaf B1.3. worden de resultaten en conclusies van de geluidsberekeningen behandeld. In bijlage 3 zijn de rekenbladen met in- en uitvoergegevens opgenomen.

B1.1. Beleid en normstelling

Geluidszones langs wegen

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere woningen) aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: "het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens" (artikel 1 Wgh). De Dorpstraat (N639) is de gezoneerde wegen waarvan de geluidszone over de beoogde ontwikkeling valt.

Normstelling: voorkeurs- en uiterste grenswaarde

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidgevoelige functies binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt deze 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen) en maatregelen aan de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels).

Zijn deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen/Chaam onder bepaalde voorwaarden hogere waarde vaststellen. Deze hogere waarde mag in deze situatie de uiterst grenswaarde van 63 dB niet te boven gaan. Daarnaast is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

30 km/uur

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd geldt voor straten die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 3 september 2003, nummer: 200203751/1) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau, met name binnenshuis. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Voor het akoestisch onderzoek is de gedezoneerde Eekhof relevant.

Rekenmethode

Met behulp van de Standaard Rekenmethode I (SRM I) uit het Reken- en Meetvoorschrift 2006 is de specifieke geluidsbelasting aan de buitengevels van de geprojecteerde ontwikkelingen berekend voor het prognosejaar 2019.

Dosismaat

De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Aftrek ex artikel 110g Wgh

Krachtens artikel 110g van de Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/uur of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld.

B1.2. Invoergegevens

Hierna zijn de ingevoerde gegevens beschreven die voor het uitvoeren van het akoestisch onderzoek zijn gehanteerd.

Verkeersintensiteit en voertuigverdeling

Dorpstraat

De gebruikte verkeersintensiteiten op de Dorpstraat (N639) zijn ontleend aan telcijfers (onder andere 2007) van het permanente telpunt op de N639 op het wegvak Chaam - Ulvenhout. (www.brabant.nl). Door rekening te houden met een autonome groei van 2% per jaar is de verkeersintensiteit bepaald voor het prognosejaar 2010 en 2019. De gebruikte verkeersintensiteiten zijn in tabel B1.2 weergegeven. De gebruikte verdelingen per voertuigca-

tegorie en de verdeling per periode-uur zijn ook gebaseerd op telcijfers uit het permanente telpunt op de N639. Deze verdelingen zijn weergegeven in tabel B1.3.

Verkeersaantrekkende werking en verkeersintensiteit Eekhof

Van de Eekhof zijn geen intensiteiten of voertuigverdelingen bekend. Door het aantal woningen in de Eekhof af te zetten tegen verkeersproductie en -attractiecijfers is de verkeersintensiteit bepaald. In tabel B1.1 is deze berekening weergegeven. De verkeersintensiteiten zijn in tabel B1.2 weergegeven en de voertuigverdeling in tabel B1.4. De gebruikte verdeling per periode-uur en per voertuigcategorie is gebaseerd op de landelijk gemiddelden die horen bij buurtverzamelwegen.

Tabel B1.1. Verkeergeneratie

wat	hoeveel	norm¹⁾	norm¹⁾	resultaat (in mvt/etmaal)
huur, tussen/hoek woning	-26	huur, overige	5,8	-151
starters en senioren woningen	41	huur, overige	5,8	+ 238
huur, tussen/hoek woning	2	huur, overige	5,8	+12
intensiteit Eekhof				250
toename				+ 99 ($\approx$ + 100)

Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen worden dus afgerond 100 mvt/etmaal aan extra verkeer gegenereerd op het omliggende wegennet. Het is echter niet duidelijk hoe dit verkeer zich gaat verdelen. Door uit te gaan van de maximum toename ten gevolge van het verkeer op de omliggende wegen is een worst case-benadering gehanteerd. De verkeersintensiteit in de Eekhof wordt in de toekomstige situatie gegenereerd door 41 senioren/starterwoningen en 2 huur hoekwoningen en is ongeveer 250 mvt/etmaal. Omdat de Eekhof geen doorgaande weg is, is geen rekening gehouden met een jaarlijkse autonome groei.

Tabel B1.2. Verkeersintensiteiten

straat	verkeersintensiteit (mvt/etmaal)					
	2008		2010		2019	
	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.
Dorpstraat	10.003	10.103	10.407	10.507	12.438	12.538
Eekhof	150	250	150	250	150	250

¹⁾ CROW publicatie 256; verkeersgeneratie woon- en werkgebieden; vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer; oktober 2007; Ede

Tabel B1.3. Voertuigverdeling Dorpstraat (N639)

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
aandeel per uur	6,61 %	3,21 %	0,99 %	n.v.t.
lichte mvt's	88,40 %	93,80 %	84,70 %	88,80 %
middelzware mvt's	7,30 %	4,10 %	6,70 %	6,84 %
zware mvt's	4,30 %	2,10 %	8,60 %	4,36 %
totaal	100,0 %	100,0 %	100,0%	100,0 %

Tabel B1.4. Voertuigverdeling Eekhof

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
aandeel per uur	7,00 %	2,60 %	0,7 %	n.v.t.
lichte mvt's	94,00 %	98,00 %	96,00 %	94,53 %
middelzware mvt's	5,70 %	1,90 %	3,80 %	5,20 %
zware mvt's	0,30%	0,10%	0,20 %	0,27%
totaal	100,0 %	100,0 %	100,0%	100,0 %

Verhardingsbreedte, afstand wegas tot gevel en verhardingssoort

De verhardingsbreedte is de breedte van het verharde deel tussen de gevel van de ontwikkeling en de as van de weg. Deze staat samen met de afstand tussen de gevel en de wegas, de verhardingssoort, de maximumsnelheid en verhardingssoort vermeld in tabel B1.5.

Tabel B1.5. Verhardingsbreedte, afstand wegas tot gevel en verhardingssoort

straat	verhardings-breedte	afstand tot wegas	de maximum-snelheid	verhardings-soort
Dorpstraat	14 m	90 m	50 km/uur	elementenverharding
Eekhof	5 m	6.5 m	30 km/uur	elementenverharding

Waarneemhoogte

In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting aan de gevels berekend op verschillende waarneemhoogtes, voor iedere bouwlaag één. Een van de beoogde ontwikkelingen bestaat uit 2 bouwlagen en een kap boven het maaiveld. De vastgestelde waarneemhoogtes bevinden zich op 1,50 m, 4,50 m en 7,50 meter.

Zichthoek en objectfractie

In de berekeningen is voor het bepalen geluidsbelasting aan de gevels ten gevolge van de Dorpstraat een zichthoekcorrectie toegepast omdat er afschermdende elementen aanwezig zijn tussen de beoogde ontwikkelingen en de weg. De gebruikte zichthoek is 25°. Voor de Eekhof is geen zichthoekcorrectie toegepast omdat er tussen de getoetste wegas en de beoogde bebouwing geen geluidsafschermende elementen aanwezig zijn.

In de berekeningen is wel voor beide wegen een objectfractie aangehouden van 1,0 (= 100%) omdat aan weersijden van de Eekhof en Dorpstraat bebouwing aanwezig is die de geluidsbelasting aan de gevels beïnvloed.

B1.3. Resultaten en conclusies onderzoek

Geluidsbelasting aan de gevel

In tabel B1.6. zijn de geluidsbelastingen aan de gevels weergegeven op verschillende waarnemhoogtes ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Dorpstraat en de gedezoneerde Eekhof.

Tabel B1.6. Geluidsbelasting aan de gevel

straat	waarnemhoogte		
	1,5 m	4,5 m	7,5 m
Dorpstraat	46 dB	48 dB	48 dB
Eekhof	48 dB	48 dB	47 dB

Uit tabel B1.6 blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkelingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Dorpstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt en voldoet hiermee aan de normen uit de Wgh.

De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkelingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gedezoneerde Eekhof bedraagt op de maatgevende waarnemhoogte van 4,5 meter 48 dB en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde niet. Hiermee is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Conform het Bouwbesluit moet de geluidsbelasting in een nieuwe woning langs bestaande wegen voldoen aan een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB.

BIJLAGE 2. Rekenbladen akoestisch onderzoek

1

Eekhof 31558.812519

Ontvanger : BG Waarneemhoogte [m] : 1,5

Rijlijn : Dorpstraat

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 90,00
 Verhardingsbreedte [m] : 14,00 Afstand schuin [m] : 90,00
 Bodemfactor [-] : 0,71 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 1,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 25
 Wegdektype [-] : GewElm - Gewone elementenverharding

Q_etmaal : 12538,00
 % Daguur : 6,61
 % Avonduur : 3,21
 % Nachtuur : 0,99

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	88,40	93,80	84,60	50	4,00	79,43	76,55	70,99
3	Middelzware Motorvoert...	7,30	4,10	6,70	50	4,00	75,25	69,61	66,63
4	Zware Motorvoertuigen	4,30	2,10	8,60	50	4,00	75,91	69,66	70,68
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	99,90			82,05	78,03	74,60
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,50 LAeq, dag : 49,40
 C_zichthoek : -7,06 LAeq, avond : 45,39
 D_afstand : 19,54 LAeq, nacht : 41,96
 D_lucht : 0,57 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 4,18 Lden, excl. Art. 110g [dB] : 51
 D_meteo : 2,79 Lden, incl. Art. 110g [dB] : 46

Rijlijn : Eekhof

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 6,50
 Verhardingsbreedte [m] : 5,00 Afstand schuin [m] : 6,54
 Bodemfactor [-] : 0,05 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 1,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : GewElm - Gewone elementenverharding

Q_etmaal : 250,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	59,03	54,91	49,13
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	55,43	46,35	43,67
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	45,84	36,77	34,09
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			60,75	55,54	50,32
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,50 LAeq, dag : 53,50
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 48,29
 D_afstand : 8,16 LAeq, nacht : 43,07
 D_lucht : 0,05 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 0,16 Lden, excl. Art. 110g [dB] : 53
 D_meteo : 0,38 Lden, incl. Art. 110g [dB] : 48

Eekhof 31558.812519

Ontvanger : 1e verd Waarneemhoogte [m] : 4,5

Rijlijn : Dorpstraat

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 90,00
 Verhardingsbreedte [m] : 14,00 Afstand schuin [m] : 90,08
 Bodemfactor [-] : 0,71 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 1,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 25
 Wegdektype [-] : GewElm - Gewone elementenverharding

Q_etmaal : 12538,00
 % Daguur : 6,61
 % Avonduur : 3,21
 % Nachtuur : 0,99

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	88,40	93,80	84,60	50	4,00	79,43	76,55	70,99
3	Middelzware Motorvoert...	7,30	4,10	6,70	50	4,00	75,25	69,61	66,63
4	Zware Motorvoertuigen	4,30	2,10	8,60	50	4,00	75,91	69,66	70,68
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	99,90			82,05	78,03	74,60
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,50 LAeq, dag : 51,35
 C_zichthoek : -7,06 LAeq, avond : 47,33
 D_afstand : 19,55 LAeq, nacht : 43,91
 D_lucht : 0,57 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 3,28 Lden, excl. Art. 110g [dB] : 53
 D_meteo : 1,74 Lden, incl. Art. 110g [dB] : 48

Rijlijn : Eekhof

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 6,50
 Verhardingsbreedte [m] : 5,00 Afstand schuin [m] : 7,50
 Bodemfactor [-] : 0,05 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 1,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : GewElm - Gewone elementenverharding

Q_etmaal : 250,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	59,03	54,91	49,13
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	55,43	46,35	43,67
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	45,84	36,77	34,09
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			60,75	55,54	50,32
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,50 LAeq, dag : 53,10
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 47,89
 D_afstand : 8,75 LAeq, nacht : 42,67
 D_lucht : 0,06 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 0,14 Lden, excl. Art. 110g [dB] : 53
 D_meteo : 0,19 Lden, incl. Art. 110g [dB] : 48

Eekhof		31558.812519	
Ontvanger	: 2e verd	Waarneemhoogte [m]	: 7,5
Rijlijn	: Dorpstraat		
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 90,00
Verhardingsbreedte [m]	: 14,00	Afstand schuin [m]	: 90,25
Bodemfactor [-]	: 0,71	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 1,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 25		
Wegdektype [-]	: GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	: 12538,00
		% Daguur	: 6,61
		% Avonduur	: 3,21
		% Nachtuur	: 0,99

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	88,40	93,80	84,60	50	4,00	79,43	76,55	70,99
3	Middelzware Motorvoert...	7,30	4,10	6,70	50	4,00	75,25	69,61	66,63
4	Zware Motorvoertuigen	4,30	2,10	8,60	50	4,00	75,91	69,66	70,68
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	99,90			82,05	78,03	74,60
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 1,50	LAeq, dag	: 51,96
C_zichthoek	: -7,06	LAeq, avond	: 47,95
D_afstand	: 19,55	LAeq, nacht	: 44,52
D_lucht	: 0,58	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 3,15	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 53
D_meteo	: 1,24	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 48

Rijlijn : Eekhof

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 6,50
Verhardingsbreedte [m]	: 5,00	Afstand schuin [m]	: 9,37
Bodemfactor [-]	: 0,05	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 1,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	: 250,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	59,03	54,91	49,13
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	55,43	46,35	43,67
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	45,84	36,77	34,09
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			60,75	55,54	50,32
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 1,50	LAeq, dag	: 52,15
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 46,94
D_afstand	: 9,72	LAeq, nacht	: 41,72
D_lucht	: 0,07	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,15	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 52
D_meteo	: 0,16	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 47

B3.1. Beleidskader en normstelling

In paragraaf 3.7.6 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele aanvullende punten uit de Wet luchtkwaliteit (Wlk) nader benoemd en wordt aandacht besteed aan het onderzoek luchtkwaliteit.

Wet luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO_2 , jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM_{10}) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007

Op grond van de Wlk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Alphen-Chaam bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

De regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit staan eveneens beschreven in deze Regeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende situaties (binnenstedelijk, buitenstedelijk en industriële bronnen), per situatie is bepaald welke standaardrekenmethode (SRM) gebruikt mag worden. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het Ministerie van VROM. In het Meet- en rekenvoorschrift is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

¹⁾ Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het projectgebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

B3.2. Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

In het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Woningbouwprojecten waarbij sprake is van niet meer dan 500 nieuwe woningen bij 1 ontsluitingsweg en niet meer dan 1.000 nieuwe woningen bij 2 ontsluitingswegen (met gelijkmatige verkeersverdeling) hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wlk.

In het plangebied wordt de sloop en bouw van respectievelijk 26 en 41 wooneenheden mogelijk gemaakt. Op basis van het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' is bepaald dat het hierbij gaat om een project dat niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst omdat de ontwikkeling in niet betekende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit in de omgeving van de geplande ontwikkeling.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma⁸⁾. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het plangebied en zijn omgeving wordt als zodanig aangeduid.

Het CAR-programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 m. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Onderzoek luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling onderzocht. Relevant in dit kader is de Dorpstraat en de Eekhof. Indien direct langs deze wegen voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wlk, kan zonder verdere berekeningen geconcludeerd worden dat dit ook het geval is ter plaatse van de nieuwe woningen.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten op de relevante wegen zijn weergegeven in tabel 1. De bron en bewerkingen van de gegevens zijn verantwoord in het akoestisch onderzoek (bijlage B3.1).

Tabel 3.1. Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

	2008	2010	2019
Dorpstraat	10.103	10.407	12.538
Eekhof	250	250	250

⁸⁾ Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 7.0, 2008.

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de Rijksdriehoekscoördinaten voor het wegvak, de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Conform de regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 wordt de concentratie van stikstofdioxiden (NO₂) bepaald op maximaal 5 meter van de *wegrand*. Uit praktische overwegingen wordt deze afstand ook gehanteerd bij het bepalen van de concentratie fijn stof (PM₁₀). Bij het berekenen van de luchtkwaliteit met behulp van CAR II is deze afstand verrekend in de aan te houden afstand tot de wegas. De betreffende invoergegevens zijn weergegeven in tabel B3.2.

Tabel B3.2. Invoergegevens

straatnaam	RD-coördinaten		voertuigverdeling (licht/middelzwaar/zwaar verkeer)	weg type	snelheidstype	bomenfactor	afstand tot de wegas (in m)
	X	Y					
Dorpstraat	118375	390900	0.888 / 0.0684 / 0.0436	3a	Normaal stadsverkeer	1	5
Eekhof	118425	391000	0.9453 / 0.0520 / 0.0027	3a	stagnerend stadsverkeer	1	5

Berekeningsresultaten

In tabel B3.3 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing in de omgeving van de beoogde ontwikkeling weergegeven voor 2008, 2010 en 2019. Op grond van de Wlk mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden.

Tabel 3.3. Berekeningsresultaten luchtkwaliteit

	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen p. j.)
in 2008			
Dorpstraat	30,5	26,1	15
Eekhof	20,5	26,8	8
in 2010			
Dorpstraat	27,0	24,4	10
Eekhof	17,3	23,2	4
in 2019			
Dorpstraat	19,2	21,6	3
Eekhof	13,4	20,2	0

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

Uit tabel B3.3 blijkt dat langs de Dorpstraat en de Eekhof in alle drie de (prognose)jaren ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk. Aangezien langs deze weg geen grenswaarden uit de Wlk worden overschreden, zal ook ter plaatse van de beoogde ontwikkeling aan de grenswaarden uit de Wlk worden voldaan.

BIJLAGE 4. Vleermuizen inventarisatie – juni 2009

1

HET VOORKOMEN VAN VLEERMUIZEN IN HET PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING VAN DE EEKHOF TE CHAAM

Adviesbureau

Mertens

HET VOORKOMEN VAN VLEERMUIZEN IN HET PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING VAN DE EEKHOF TE CHAAM

juni 2009

In opdracht van:
RBOI-Middelburg BV
Postbus 430
4330 AK MIDDELBURG

Adviesbureau Mertens B.V.
Bureau voor natuur, ruimtelijke
ordening en ecotoxicologie

Bezoekadres: Dr. Willem Dreeslaan 1 te Bennekom
Postadres: Postbus 367, 6700 AJ te Wageningen

T: 0317-428694
M: 06-29458456
E: mertens_frank@hotmail.com
I: www.adviesbureau-mertens.nl

© Adviesbureau Mertens BV, Wageningen, 2009.

Deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming vrij worden vermenigvuldigd. De verzamelde data zijn alleen te gebruiken voor het hier geschetste onderzoek en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	2
2. ECOLOGIE VLEERMUIZEN	4
3 METHODE.....	5
4 RESULTAAT	6
5 CONCLUSIE	8
GERAADPLEEGDE LITERATUUR	9
BIJLAGEN	
1. EXACTE LIGGING PLANGEBIED	10
2. BEGRIPPEN	11

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Er bestaat het voornemen om een gebied met seniorenwoningen aan de Eekhof te Chaam te reconstrueren. Deze verandering kan negatief zijn voor beschermde planten- en diersoorten. Op basis van beschikbare bronnen is ingeschat dat beschermde vleermuizen voor kunnen komen in en direct rond het plangebied. Op grond hiervan heeft RBOI te Middelburg, die de ruimtelijke procedure begeleidt, aan Adviesbureau Mertens BV te Wageningen verzocht om deze beschermde soorten in beeld te brengen. Voor RBOI is het dan mogelijk om met de beschermde soorten rekening te houden. In onderhavig rapport wordt verslag gedaan van een veldinventarisatie naar deze soortgroep.

1.2 Het plangebied

De reconstructielocatie is gelegen in het noorden van Chaam rond de straat Eekhof. In figuur 2 wordt een foto-impressie gegeven van het plangebied en in bijlage 1 wordt de exacte begrenzing weergegeven.



Figuur 1. Globale ligging van de Eekhof te Chaam.



Figuur 2. Foto-impressie van het plangebied en de directe omgeving van de Eekhof te Chaam.

1.3 Opbouw rapport

Na een korte uitleg over vleermuizen komen achtereenvolgens aan de orde:

- De onderzoeksmethode.
 - Een beschrijving van de aanwezigheid van vleermuizen.
 - De conclusie over de betekenis van de het plangebied voor vleermuizen.
- In Bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de gehanteerde begrippen.

-

2. ECOLOGIE VLEERMUIZEN

Vleermuizen zijn vliegende zoogdieren die zich voeden met insecten. Per nacht wordt een grote hoeveelheid voedsel gegeten. Vleermuizen zijn aangewezen op een grote diversiteit aan ecotypen, welke een groot en constant voedselaanbod opleveren.

Daarnaast zijn vleermuizen afhankelijk van landschapselementen. Door de landschapselementen (bomenlanen, huizenrijen, houtwallen e.d.) kunnen vleermuizen zich oriënteren door middel van het uitzenden van geluiden. Open landbouwgebieden zijn daarom bijvoorbeeld onaantrekkelijk voor vleermuizen.

Vleermuizen verblijven overdag, gedurende het zomerseizoen, in kleine ruimten als spouwmuren of gaten in bomen. Afhankelijk van de soort, bewonen vleermuizen bomen of gebouwen. Alleen de grootoorvleermuis maakt gebruik van zowel bomen als gebouwen. Vooral vrouwtjes zitten veel bij elkaar, in een kolonie. Hier worden de jongen in groot gebracht.

Als de schemering valt vliegen de vleermuizen uit en gaan via vaste routen, de vliegrouten, naar de foerageerplaatsen. Soms liggen foerageerplaatsen en kolonies wel meer dan 10 km uit elkaar. Op de foerageerplaatsen wordt gedurende de gehele nacht gefoerageerd. Bij het aanbreken van de dag vliegen de vleermuizen via de vliegrouten weer terug naar de kolonie.

Tegen de herfst breekt het paarseizoen aan. Vleermuizen leven dan solitair of in kleine groepjes. Enkele maanden later, als de winter aanbreekt, trekken de vleermuizen naar ruimten met een stabiel klimaat als (ijs)kelders, grotten en bunkers om daar door middel van de winterslaap de winter door te brengen. De paring vindt in de herfst plaats, in tegenstelling tot de meeste andere zoogdieren. De jongen worden in het daarop volgende voorjaar geboren. De vleermuizen leven in de herfst nagenoeg niet meer in kolonies, maar solitair. Voor de paring worden paarplaatsen gebruikt die vaak afwijken van de kolonieplaatsen. Vaak worden in de herfst ook andere soorten en aantallen vleermuizen aangetroffen. Een voorbeeld hiervan is de ruige dwergvleermuis. Daarnaast worden in de herfst vaak andere foerageerplaatsen gebruikt. De vleermuizen zijn immers niet meer gebonden aan de kolonieplaats. Vleermuizen gebruiken verblijfplaatsen eveneens in de winter, wanneer zij hun winterslaap houden. De plaatsen zijn donkere, koele ruimten met een constant microklimaat. Afhankelijk van de soort zijn dit gebouwen (bunkers, grotten e.d.) of bomen. Slechts zeer sporadisch komen de winterverblijfplaatsen overeen met de zomerverblijfplaatsen.

Doordat vleermuizen voor hun oriëntatie gebruik maken van echolocatie zijn vleermuizen gevoelig voor ingrepen in het landschap. Oriëntatie vindt plaats aan de hand van opgaande elementen als bijvoorbeeld bomenlanen en houtwallen. Verlies daarvan resulteert in verminderde oriëntatiemogelijkheden. Oriëntatie is noodzakelijk om van kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en om voedsel te vinden.

Bij de afweging van de effecten van ruimtelijke ingrepen in natuur en landschap spelen derhalve opgaande elementen een belangrijke rol. Vleermuizen worden meer en meer betrokken bij de besluitvorming rond ingrepen in het landelijk en stedelijk gebied. Dit is ook zeer noodzakelijk: de meeste soorten zijn bedreigd of ernstig bedreigd en alle soorten zijn nationaal en internationaal wettelijk beschermd via de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn.

3 METHODE

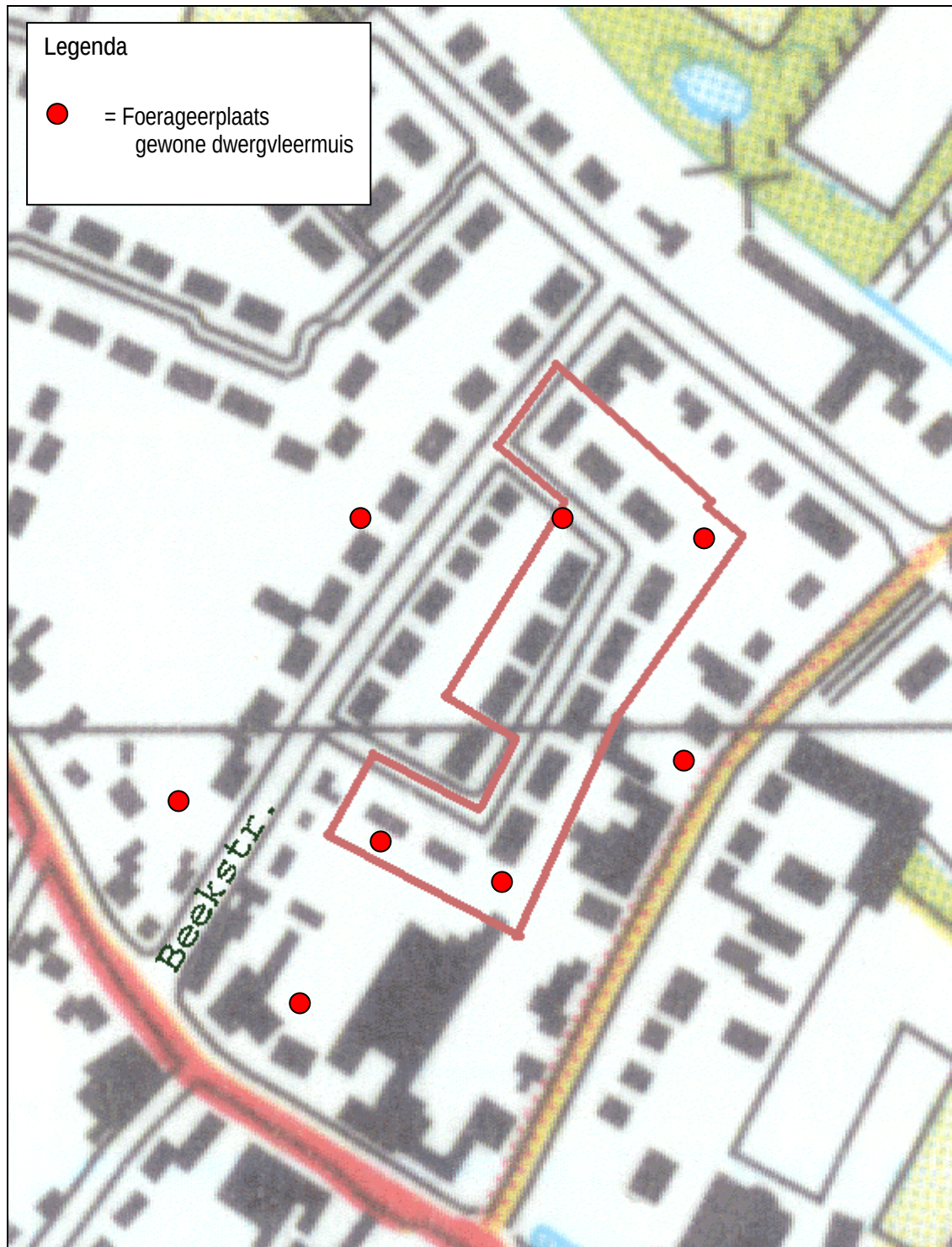
Ten behoeve van de inventarisatie van vleermuizen zijn twee inventarisatieronden uitgevoerd op 12 september 2008, 22 mei en 2 juni 2009. Daarbij is de onderstaande methoden gebruikt.

Vleermuizen zijn geïnventariseerd door middel van batdetector-onderzoek (Pettersson D-240). Met de batdetector worden de, voor mensen onhoorbare, ultrasone geluiden van vleermuizen omgezet naar de voor het menselijk oor hoorbare geluiden. Soorten kunnen door de geluiden (frequentie, ritme en klank) en zichtbeelden worden onderscheiden. Door interpretatie hiervan kan tevens het gedrag afgeleid worden en kunnen onder andere foerageerplaatsen, vliegroutes en kolonies worden opgespoord. Er is in de avonden / nachten gelet op uitvliegende vleermuizen uit het gebouw, vliegroutes en foerageerplaatsen. Daarnaast is gelet op zwermende dieren die een indicatie vormen voor een eventuele kolonieplaats. In de herfst is gelet op paar- en foerageerplaatsen.

De methode voor het inventariseren van vleermuizen sluit aan bij het Inventarisatie Protocol van het Netwerk Groene Bureaus (Netwerk Groene Bureaus, 2009).

4 RESULTAAT

Er zijn alleen foeragerende gewone dwergvleermuizen vastgesteld. Er zijn geen aanwijzingen voor het voorkomen van vliegroutes, kolonies of paarplaatsen. In figuur 3 worden de resultaten weergegeven.



Figuur 3. Aangetroffen foerageerplaatsen van gewone dwergvleermuis in het plangebied en omgeving van de Eekhof te Chaam.

Alle vleermuizen zijn zwaar beschermd onder de Flora- en faunawet, maar de gewone dwergvleermuis is niet bedreigd volgens de Rode lijst.

5 CONCLUSIE

Het gebied de Eekhof en de omgeving hiervan vormt marginaal foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

- EEG, 1979. Richtlijn 79/43/EEG inzake het behoud van de Vogelstand. Publicatieblad Europese Gemeenschap, nummer L. 103.
- EEG, 1992. Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van wilde flora en fauna. Publicatieblad van de Europese Gemeenschap, nummer L. 206/7.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1998. Wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten en diersoorten (Flora en Faunawet). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 402, 1-37.
- Netwerk Groene Bureaus, 2009. Vleermuisinventarisatie-protocol; Introductie, toelichting en tabel. Odijk.

BIJLAGE 1. EXACTE LIGGING PLANGEBIED



BIJLAGE 2. BEGRIPPEN

Foerageergebied	Een gebied waar een vleermuis of een groep van vleermuizen foerageert. Dat gebied wordt regelmatig bezocht door vleermuizen om in te foerageren en dat doorgaans meerdere foerageerplaatsen kent die langere tijd worden gebruikt.
Foerageerplaats	Plek (jachtplek) waar wordt gejaagd door vleermuizen. De plek kan in de directe omgeving van de kolonieplaats liggen maar ook kilometers verderop.
Kolonie	Groep vleermuizen (kleine groep mannetjes of meestal grotere groep vrouwtjes, soms gemengd (soorten, geslacht)) die in het voorjaar tot de herfst bijeen blijven. De groep kan zich vestigen in gebouwen (in spouwmuren of onder daklijsten e.d.) of bomen (spechtengaten, scheuren). Een groep vrouwelijke vleermuizen wordt ook wel aangeduid als een kraamkolonie. In zo'n groep worden jongen geboren en grootgebracht. Een kolonie maakt vaak gebruik van meerdere verblijfplaatsen die soms gelijktijdig worden gebruikt.
Migratieroute	Een vaste route van zomerverblijfplaats naar winterverblijfplaats en visa versa (zie ook vliegroute).
Paarplaats	Territorium van territoriale mannetjes. Voor de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis is dit doorgaans te vinden in boomholten. Voor de laatvlieger en de dwergvleermuis is dit te vinden in gebouwen. Voor de watervleermuis is dit te vinden in bomen en later, tegen de winter, zijn ze te vinden in overwinteringverblijven. Het mannetje vormt een harem met meerdere vrouwtjes. De paartijd valt in de herfst (uitgezonderd de grootoorvleermuis waarbij het in april valt (vroeg voorjaar)). De hier geschetste situatie van de paring wordt in dit rapport omschreven als "herfst situatie".
Verblijfplaats	Een object (huis, boom, bunker, grot, kast en dergelijke) waarin een of meerdere vleermuizen verblijven (overdag of 's winters permanent).
Vliegroute	Route die door vleermuizen elke avond wordt gebruikt om van de kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en visa versa (zie ook migratieroute). Vrouwtjes met jongen keren soms midden in de nacht terug om de jongen te zogen en gebruiken dan de route. Vliegroutes liggen over het algemeen langs lijnvormige (landschaps)elementen als bomenlanen, huizenrijen e.d. De functies zijn beschutting bij windrig en koud weer, oriëntatie in verband met de echolokatie-geluiden en het vinden van voedsel.
Voorbijvliegend	Vleermuizen die voorbijvliegen, niet via een vaste route. Het betreft meestal zwervers of trekkers.
Zwermen	Direct na het uitvliegen, naar vooral voor het invliegen bij een kolonie zwemt een deel van de kolonie rond de kolonieplaats. Zwermgedrag is derhalve een indicatie voor een eventuele kolonieplaats.
Winterverblijfplaats	Een verblijfplaats waar in de winter een of meerdere vleermuizen in winterslaap (hybernation) gaan. Deze ruimte is doorgaans donker, heeft een hoge luchtvochtigheid en temperatuurwisselingen zijn nihil.
Zomerverblijfplaats	Een verblijfplaats die gebruikt wordt door vleermuizen die niet in winterslaap zijn waarvan niet aangetoond is dat het een kraamverblijfplaats dan wel een paarverblijfplaats is. In sommige gevallen vormen bijvoorbeeld mannetjes kleine groepjes.

BIJLAGE 5. Brief instemming waterschap – ¹ 15 mei 2009



09U003596

 **Brabantse Delta***Water kleurt het leven*

Gemeente Alphen-Chaam
De heer M. Pijpers
Postbus 3
5130 AA ALPHEN-CHAAM

Uw brief van : 26 maart 2009
Uw kenmerk : BEL/MP/09U01035
Ons kenmerk : *09U003596*

Barcode : 

Behandeld door : mevrouw K. Moll
Doorkiesnummer : 076 564 10 56
Datum : 15 mei 2009
Verzenddatum :

15 MEI 2009

Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan Eekhof

Geachte heer Pijpers,

Naar aanleiding van uw verzoek van 26 maart 2009 hebben wij de ruimtelijke onderbouwing Eekhof te Chaam in het kader van de Watertoets beoordeeld.

Het plan dient de planologische grondslag te bieden voor de realisatie van 41 starters- en seniorenwoningen ter plaatse van de huidige 26 geschakelde seniorenwoningen. Het plangebied is in de dorpskern van Chaam gelegen.

In de waterparagraaf is beschreven dat het aangesloten verhard oppervlak nauwelijks zal toenemen. Het afval- en het hemelwater wordt in de huidige situatie gemengd ingezameld. In de toekomstige situatie wordt het afval- en het hemelwater gescheiden ingezameld en voorlopig afgevoerd naar het aangrenzende rioolstelsel. De gemeente dient te toetsen of de beschikbare hydraulische afvoercapaciteit toereikend is. Aangezien afvoer plaatsvindt naar het rioolstelsel is geen retentieopgave van toepassing. Indien het gescheiden stelsel (in de toekomst) wordt voorzien van een lozingspunt naar oppervlaktewater, is wel een retentieopgave van toepassing conform de Beleidsregel Hydraulische randvoorwaarden (2009).

In de waterparagraaf is beschreven dat het afvalwatervolume onveranderd blijft. Dit is onjuist. Door de toename met wooneenheden zal het afvalwatervolume toenemen met $15 \times 2.5 \times 10 = 375$ l/u. Het extra volume dient te worden verwerkt in een toekomstige actualisatie van het basisrioleringsplan.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseer ik positief in het kader van de watertoets, zoals is verplicht in het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Staatsblad 2003/294).

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,


J. de Beer,
Regiomanager Midden

Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11

E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

BIJLAGE 6. Inspraakrapportage vooront- werp bestemmingsplan Eekhof

¹

Gemeente Alphen-Chaam

Inspraakrapportage

Voorontwerp bestemmingsplan “Eekhof”

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud inspraakreacties en reactie van de gemeente
5. Verslag inspraakavond
6. Aanpassingen bestemmingsplan “Eekhof”

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers gegeven reacties besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. De lijst met insprekers is opgenomen in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt tevens bezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. In hoofdstuk 5 volgt een samenvatting van de gehouden inspraakavond. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 aangegeven op welke punten het plan aangepast wordt.

2. Overzicht van de gevolgde procedure

Vanaf maandag 27 maart 2009 heeft het bestemmingsplan “Eekhof” als voorontwerp vier weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening.

De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan “Eekhof” is gepubliceerd in Ons Weekblad. Het plan was ook raadpleegbaar via de website van de gemeente. Gedurende de eerder genoemde termijn kon een ieder schriftelijk een reactie kenbaar maken. Er is een informatieavond gehouden op 9 april 2009 in “ ’t Chaamsche Wapen” te Chaam.

3. Lijst van insprekers inzake voorontwerp bestemmingsplan “Eekhof”

Insprekers

1. C.H. Koks-Roovers, Gilzeweg 11a, 4861 AS te Chaam, bij brief van 20 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 22 april 2009;
2. A.W.L. de Bont, Withagen 5, 4861 AP te Chaam, bij brief en fax van 22 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen per fax op 22 april 2009 en per brief op 23 april 2009;
3. V.K.G.A. van den Broek en K.C. van den Broek-Wagemakers, Gilzeweg 15, 4861 AS te Chaam, bij brief van 22 april 2009 welke door de gemeente is ontvangen op 23 april 2009;
4. Dhr. en mevr. Aerts- van Beckhoven, Gilzeweg 5A, 4861 AS te Chaam, bij brief van 21 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 23 april 2009;
5. G.M. Laurijssen en A.J.M. Laurijssen-Timmers, Withagen 7, 4861 AP te Chaam bij brief van 21 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 23 april 2009;
6. P.E.A.N. Torenbos, Beekstraat 14, 4861 AL te Chaam, bij brief van 23 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 23 april 2009;
7. Jos Verheijen en Jacqueline Verheijen, Gilzeweg 7, 4861 AS te Chaam, tevens namens Mevr Verheijen, Gilzeweg 9, 4861 AS te Chaam, bij brief van 23 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 24 april 2009;
8. P.P.A. Storms en I.G.A. Storms, Beekstraat 20, 4861 AL te Chaam, bij brief van 22 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 24 april 2009;
9. B.M. van Kempen en I.G.J. van Dun, Witagen 9, 4861 AP te Chaam, bij brief van 22 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 24 april 2009;
10. R. de Vet, Gilzeweg 17, 4861 AS te Chaam, bij brief van 20 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 24 april 2009;
11. L. van Gils, Gilzeweg 1B, 4861 AS te Chaam, bij brief van 24 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 24 april 2009;
12. Adriaan en Gonny van Dongen, Beekstraat 30, 4861 AL te Chaam, bij brief van 23 april 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 24 april 2009;

Overlegpartners

13. J. de Beer, regiomanager Midden, Postbus 5520, 4801 DZ te Breda, per brief van 15 mei 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 18 mei 2009;
14. Mr. P.M.A. van Beek, bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, per brief verzonden op 24 april 2009, door de gemeente ontvangen op 27 april 2009;

Ontvankelijkheid

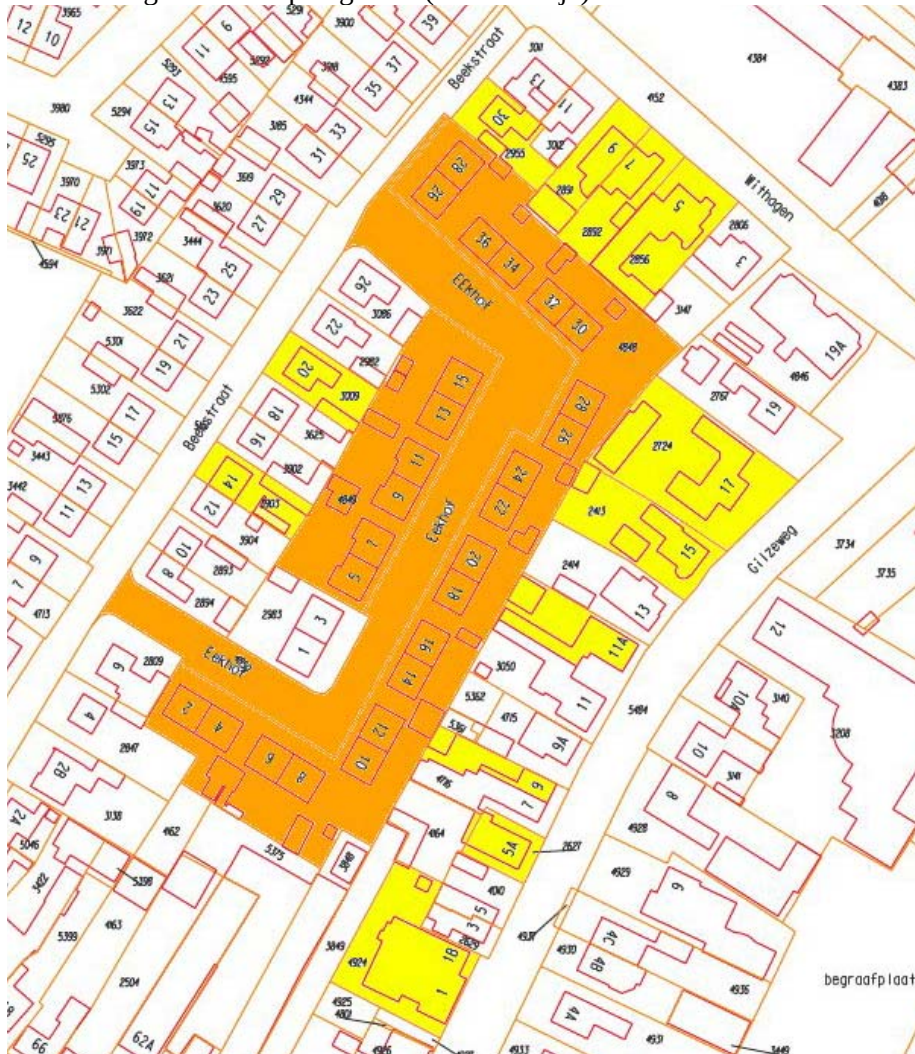
Enkele reacties vertonen kleine formele gebreken, zoals bijvoorbeeld geen dagtekening of geen handtekening. Alle reacties voldoen echter wel en zullen daarom in behandeling worden genomen omdat het slechts gaat om het voorontwerp bestemmingsplan.

De reacties van de overlegpartners zijn allen buiten de gestelde termijn binnen gekomen. Ingevolge de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dienen overlegpartners zich ook te houden aan de officiële termijnen die de gemeente stelt. De periode van vier weken is hiervoor een redelijke termijn.

Omdat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening pas van kracht is, worden de reacties toch meegenomen. In de toekomst zullen de overlegpartners strenger aan de inspraaktermijn gehouden worden.

Locatie indieners zienswijze

Op de onderstaande kaart is aangegeven waar de indieners van de zienswijze (in het geel) zich bevinden tegenover het plangebied (in het oranje).



4. Samenvatting inhoud inspraakreacties en reactie van de gemeente

1. C.H. Koks-Roovers, Gilzeweg 11a, 4861 AS te Chaam

- 1.1 Inspreker geeft aan te denken dat er waardevermindering zal optreden van zijn of haar onroerend goed.
 - 1.2 Inspreker is bang dat er mogelijk schade wordt aangericht tijdens de bouwwerkzaamheden.
 - 1.3 Inspreker geeft aan mogelijke problemen te verwachten met de waterhuishouding.
- Reactie gemeente
- 1.1 Of er daadwerkelijk planschade zal ontstaan zal moeten blijken uit een eventueel onderzoek. Dit zal gedaan worden naar aanleiding van een officieel verzoek om tegemoetkoming in planschade.
 - 1.2 De bouwwerkzaamheden zullen voorzichtig plaats vinden. Mocht er desondanks toch schade optreden dan valt dit geheel te verhalen op de ontwikkelaar.
 - 1.3 Het waterschap Brabantse Delta heeft onderzocht of er waterhuishoudkundige problemen optreden. Uit dit onderzoek is gebleken dat dit niet het geval is.

Voorgesteld wordt de reactie geheel **ongegron**d te verklaren.

2. A.W.L. de Bont, Withagen 5, 4861 AP te Chaam

- 2.1 Inspreker geeft aan van mening te zijn dat het plan van de Eekhof sterk afwijkt van het plan Kom Chaam 2005 en dat regelgeving ongelijk is
 - 2.2 Inspreker is van mening dat het bestemmingsplan te ruime mogelijkheden biedt.
 - 2.3 Inspreker geeft aan dat de achtergevels zullen bestaan uit 'blinde gevels' en dat dit mogelijk zal lijden tot aantasting van het woongenot van de omwonende.
 - 2.4 Inspreker is van mening dat onvoldoende onderzocht is of er wel behoefte is aan dergelijke woningen in Chaam.
 - 2.5. Inspreker twijfelt aan de kwaliteit van het bestemmingsplan.
 - 2.6. De inspreker is de mening toegedaan dat er minder groen zal zijn in de Eekhof.
- Reactie gemeente
- 2.1 Voorop moet gesteld worden dat het hier gaat om een nieuw bestemmingsplan en niet om een wijzigingsbestemmingsplan, zoals inspreker suggereert. Het bestemmingsplan Kom Chaam 2005 was een actualiserend bestemmingsplan. Hierin werden dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De woningbouwmarkt staat echter niet stil. Daarom dient er vaak een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden als er nieuwe ontwikkelingen plaats vinden. Dit biedt omwonende meteen de mogelijkheid om in te spreken op nieuwe plannen. Het bestemmingsplan wordt dan zo optimaal mogelijk aangepast aan de plannen van de een mogelijke ontwikkelaar. Voor elk plan dient er dus opnieuw maatwerk geleverd te worden. Dit is de gebruikelijke gang van zaken. Een andere, en misschien wel belangrijkere, reden dat het plan sterk afwijkt van het bestemmingsplan Kom Chaam 2005 is het in werking treden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. In de nieuwe Wro wordt bepaald hoe de opzet van een bestemmingsplan dient te zijn. Deze wijkt af van de gekozen opzet in 2005 voor het bestemmingsplan Kom Chaam 2005.
 - 2.2 Het is juist dat het bestemmingsplan nog niet exact samen valt met het daadwerkelijke plan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt verfijnd. Dit betekent dat aan de perceelsgrens de maximale bouwhoogte gelijk wordt gezet aan de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen.
 - 2.3 In het proces voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een aantal maal met omwonende gesproken. Het uitgangspunt van de gemeente richting de ontwikkelaar is geweest dat de privacy voor de omwonende niet onnodig aangetast mag worden. Daarom heeft de ontwikkelaar besloten de achtergevels 'blind' te maken. De inspreker is van mening dat

hierdoor een wand ontstaat die hem mogelijk een opgesloten gevoel geeft. De wand van circa 7 meter hoogte, waarover meermaals wordt gesproken, staat op redelijke afstand van de tuinen en dus ook woningen van de omwonende staat. De 7 meter goothoogte met daarbovenop een kap is niet hoger of massiever dan andere normale huizen in Chaam. Deze hoogtes zijn dus niet vreemd voor een binnenstedelijk gebied.

Inspreker heeft zelf ook gebouwd tot op de perceelsgrens over de gehele breedte van zijn perceel. Hierdoor is het zelfs twijfelachtig of inspreker het gebouw wel kan zien vanuit zijn tuin.

- 2.4 In 2007 is er een Woningbehoeftenonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek de vraag voor zowel starters- als seniorenwoningen. De ontwikkelaar van dit plan, Laurentius, hanteert een wachtlijst voor aler iemand in aanmerking komt voor een woning. Voor beide doelgroepen zijn deze wachtlijsten aanzienlijk. Dat er vraag is naar deze woningen is dus duidelijk.
- 2.5 Allereerst moet gesteld worden dat het tegenwoordig gaat om 'regels' in plaats van 'voorschriften' (zoals de indiener deze benoemt). Inspreker haalt een voorbeeld aan waaruit zou moeten blijken dat dit plan haastig is opgesteld. Hierbij noemt inspreker 'artikel 7 – antidubbeltelbepaling' als voorbeeld. Dit is echter een wettelijk voorgeschreven voorschrift dat in elk bestemmingsplan **moet** voorkomen. De steller van dit bestemmingsplan, het bedrijf RBOI, is een gerenommeerd en alom gerespecteerd stedenbouwkundig bureau met ruime ervaring op het gebied van het opstellen van bestemmingsplannen. Het plan is met de meeste zorgvuldigheid opgesteld.
- 2.6 Het groen in de tuinen zal afnemen, het groen in de openbare ruimte zal echter toenemen. Voor het belevingsgevoel voor de omgeving is dit dus een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Voorgesteld wordt de reactie met betrekking tot punt 2.2 **gegrond** te verklaren en met betrekking tot de overige punten **ongegron**d te verklaren.

3. V.K.G.A. van den Broek en K.C. van den Broek-Wagemakers, Gilzeweg 15, 4861 AS te Chaam

- 3.1 De verhoging van de bouwhoogten leidt tot buitenproportionele verstening van de Eekhof volgens inspreker.
- 3.2 Inspreker is van mening dat de gemeente zich al juridisch heeft verbonden door een grondexploitatieovereenkomst aan te gaan met de ontwikkelaar.
- 3.3 Inspreker geeft aan dat mogelijk privacy verloren zal gaan.
- 3.4 Inspreker is van mening dat mogelijk de bezonning zal afnemen.
- 3.5 Inspreker vindt dat het uitzicht zal verslechteren
- 3.6 Inspreker vindt het onacceptabel dat bebouwing tot op de perceelsgrens is toegestaan hetgeen nu volgens inspreker niet toegestaan is.
- 3.7 Inspreker is bang dat het mogelijk zal zijn om tot op de perceelgrens een blinde gevel van 7 meter hoogte te plaatsen.
- 3.8 Inspreker is van mening dat de afwatering mogelijk problemen op zal leveren.

Reactie gemeente

- 3.1 In het proces voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een aantal maal met omwonende gesproken. Het uitgangspunt van de gemeente richting de ontwikkelaar is geweest dat de privacy voor de omwonende niet onnodig aangetast mag worden. Daarom heeft de ontwikkelaar besloten de achtergevels 'blind' te maken. De inspreker is van mening dat hierdoor een wand ontstaat die hem mogelijk een opgesloten gevoel geeft. De wand van circa 7 meter hoogte, waarover meermaals wordt gesproken, staat op redelijke afstand van de tuinen en dus ook woningen van de omwonende staat. De 7 meter goothoogte met daarbovenop een kap is niet hoger of massiever dan andere normale huizen in Chaam. Deze hoogtes zijn dus niet vreemd voor een binnenstedelijk gebied.

- 3.2 De gemeente is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de ontwikkelaar en nog geen grondexploitatieovereenkomst zoals de inspreker suggereert. Deze samenwerkingsovereenkomst houdt in dat de gemeente haar kosten kan verhalen op de ontwikkelaar. Dit gaat om de kosten ter voorbereiding van het plan. De gemeente heeft een inspanningsverplichting tegenover de ontwikkelaar. Voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt, wordt een exploitatieovereenkomst aangegaan met een ontwikkelaar. In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente moet voldoen aan haar publiekrechtelijke verplichting. Dit houdt dus in
- 3.3 Er zal geen privacy verloren doordat er een blinde wand gecreëerd zal worden. Zie hiervoor ook de reactie onder punt 3.1
- 3.4 Het is juist dat het bestemmingsplan nog niet exact samen valt met het daadwerkelijke plan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt verfijnd. Dit betekent dat aan de perceelsgrens de maximale bouwhoogte gelijk wordt gezet aan de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen.
- 3.5 Zie de reactie onder punt 3.1
- 3.6 Op dit moment is het ook toegestaan om te bouwen tot op de perceelsgrens. Er mogen nu ook bijgebouwen worden geplaatst met een totale hoogte van 5 meter.
- 3.7 Het is juist dat het bestemmingsplan nog niet exact samen valt met het daadwerkelijke plan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt verfijnd. Dit betekent dat aan de perceelsgrens de maximale bouwhoogte gelijk wordt gezet aan de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen.
- 3.8 Het plan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap kan instemmen met het plan. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

Voorgesteld wordt de reactie met betrekking tot punt 3.7 **gegrond** te verklaren en met betrekking tot de overige punten **ongegrond** te verklaren.

4. Dhr. en mevr. Aerts- van Beckhoven, Gilzeweg 5A, 4861 AS te Chaam

- 4.1 Inspreker geeft aan dat mogelijk privacy verloren zal gaan.
 - 4.2 Inspreker is van mening dat mogelijk de bezonning zal afnemen.
 - 4.3 Inspreker vindt dat het uitzicht zal verslechteren
 - 4.4 Inspreker vindt het onacceptabel dat bebouwing tot op de perceelsgrens is toegestaan
 - 4.5 Inspreker is van mening dat de afwatering mogelijk problemen op zal leveren.
- Reactie gemeente
- 4.1 In het proces voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een aantal maal met omwonende gesproken. Het uitgangspunt van de gemeente richting de ontwikkelaar is geweest dat de privacy voor de omwonende niet onnodig aangetast mag worden. Daarom heeft de ontwikkelaar besloten de achtergevels 'blind' te maken. De inspreker is van mening dat hierdoor een wand ontstaat die hem mogelijk een opgesloten gevoel geeft. De wand van circa 7 meter hoogte, waarover meermaals wordt gesproken, staat op redelijke afstand van de tuinen en dus ook woningen van de omwonende staat. De 7 meter goothoogte met daarbovenop een kap is niet hoger of massiever dan andere normale huizen in Chaam. Deze hoogtes zijn dus niet vreemd voor een binnenstedelijk gebied.
 - 4.2 Het is juist dat het bestemmingsplan nog niet exact samen valt met het daadwerkelijke plan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt verfijnd. Dit betekent dat aan de perceelsgrens de maximale bouwhoogte gelijk wordt gezet aan de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen.
 - 4.3 Zie de reactie onder punt 4.1
 - 4.4 Op dit moment is het ook toegestaan om te bouwen tot op de perceelsgrens. Er mogen nu ook bijgebouwen worden geplaatst met een totale hoogte van 5 meter.
 - 4.5 Het plan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap kan instemmen met het plan. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

Voorgesteld wordt de reactie met betrekking tot punt 4.2 **gegrond** te verklaren en met betrekking tot de overige punten **ongegrond** te verklaren.

5. G.M. Laurijssen en A.J.M. Laurijssen-Timmers, Withagen 7, 4861 AP te Chaam

- 5.1 Inspreker vindt het onacceptabel dat bebouwing tot op de perceelsgrens is toegestaan. Dit terwijl dat in het huidige bestemmingsplan Kom Chaam 2005 niet mogelijk is.
 - 5.2 Inspreker geeft aan dat de achtergevels zullen bestaan uit 'blinde gevels' en dat dit mogelijk zal lijden tot aantasting van het woongenot van de omwonende.
 - 5.3 Inspreker stelt de mogelijke inbraakgevoeligheid van de toekomstige erfafscheidingen ter discussie.
 - 5.4 Inspreker geeft aan het niet positief te vinden dat mogelijk enkele beeldbepalende bomen zullen verdwijnen.
- Reactie gemeente
- 5.1 Op dit moment is het ook toegestaan om te bouwen tot op de perceelsgrens. Er mogen nu ook bijgebouwen worden geplaatst met een totale hoogte van 5 meter.
 - 5.2 Er zal geen privacy verloren gaan doordat er een blinde wand gecreëerd zal worden. Zie hiervoor ook de reactie onder punt 2.3
 - 5.3 De inspreker heeft hier een goed punt. Hier zal opnieuw naar gekeken moeten worden om tot een passende en veilige oplossing te komen. Dit is echter niet van belang in het kader van het bestemmingsplan. Dit zal wel besproken worden met de ontwikkelaar.
 - 5.4 Er zal zoveel mogelijk worden geprobeerd om beeldbepalende bomen te behouden.
- Voorgesteld wordt de reactie geheel **ongegrond** te verklaren.

6. P.E.A.N. Torenbos, Beekstraat 14, 4861 AL te Chaam

- 6.1 Inspreker geeft aan dat mogelijk privacy verloren zal gaan.
 - 6.2 Inspreker is van mening dat mogelijk de bezonning zal afnemen.
 - 6.3 Inspreker vindt dat het uitzicht zal verslechteren
 - 6.4 Inspreker vindt het onacceptabel dat bebouwing tot op de perceelsgrens is toegestaan hetgeen nu volgens inspreker niet toegestaan is.
- Reactie gemeente
- 6.1 Er zal geen privacy verloren doordat er een blinde wand gecreëerd zal worden. Zie hiervoor ook de reactie onder punt 2.3
 - 6.2 Het is juist dat het bestemmingsplan nog niet exact samen valt met het daadwerkelijke plan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt verfijnd. Dit betekent dat aan de perceelsgrens de maximale bouwhoogte gelijk wordt gezet aan de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen.
 - 6.3 Zie de reactie onder punt 2.3
 - 6.4 Op dit moment is het ook toegestaan om te bouwen tot op de perceelsgrens. Er mogen nu ook bijgebouwen worden geplaatst met een totale hoogte van 5 meter.
- Voorgesteld wordt de reactie met betrekking tot punt 6.2 **gegrond** te verklaren en met betrekking tot de overige punten **ongegrond** te verklaren.

7. Jos Verheijen en Jacqueline Verheijen, Gilzeweg 7, 4861 AS te Chaam, tevens namens Mevr Verheijen, Gilzeweg 9, 4861 AS te Chaam

- 7.1 Inspreker vindt dat het uitzicht zal verslechteren.
 - 7.2 Inspreker geeft aan mogelijke problemen te verwachten met de waterhuishouding.
- Reactie gemeente
- 7.1 Zie de reactie onder punt 2.3
 - 7.2 Zie de reactie onder punt 3.8

Voorgesteld wordt de reactie geheel **ongegrond** te verklaren.

8. P.P.A. Storms en I.G.A. Storms, Beekstraat 20, 4861 AL te Chaam

- 8.1 Inspreker geeft aan het plan te stads te vinden voor Chaam
- 8.2 Inspreker is van mening dat er tot op de erfafscheiding gebouwd mag worden. Ook worden de bouwhoogten als onacceptabel ervaren.
- 8.3 Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt dan het ontwerp zoals het er nu ligt.

Reactie gemeente

- 8.1 Zie de reactie onder punt 2.3
- 8.2 Zie de reactie onder punt 3.6
- 8.3 Zie de reactie onder punt 2.2

Voorgesteld wordt de reactie met betrekking tot punt 8.3 **gegrond** te verklaren en met betrekking tot de overige punten **ongegrond** te verklaren.

9. B.M. van Kempen en I.G.J. van Dun, Witagen 9, 4861 AP te Chaam

- 9.1 Insprekers sluiten zich aan bij de reactie van G.M. Laurijssen en A.J.M. Laurijssen-Timmers
- 9.2 Insprekers stellen de mogelijke inbraakgevoeligheid van de toekomstige erfafscheidingen ter discussie.

Reactie gemeente

- 9.1 Zie punt 5
- 9.2 Zie de reactie onder punt 5.3

Voorgesteld wordt de reactie geheel **ongegrond** te verklaren.

10. R. de Vet, Gilzeweg 17, 4861 AS te Chaam

- 10.1 Inspreker geeft aan dat mogelijk privacy verloren zal gaan.
- 10.2 Inspreker is van mening dat mogelijk de bezonning zal afnemen.
- 10.3 Inspreker vindt dat het uitzicht zal verslechteren
- 10.4 Inspreker vindt het onacceptabel dat bebouwing tot op de perceelsgrens is toegestaan
- 10.5 Inspreker is van mening dat de afwatering mogelijk problemen op zal leveren.

Reactie gemeente

- 10.1 Zie de reactie onder punt 2.3.
- 10.2 Zie de reactie onder punt 2.2.
- 10.3 Zie de reactie onder punt 2.3.
- 10.4 Zie de reactie onder punt 3.6.
- 10.5 Zie de reactie onder punt 3.8

Voorgesteld wordt de reactie met betrekking tot punt 10.2 **gegrond** te verklaren en met betrekking tot de overige punten **ongegrond** te verklaren.

11. L. van Gils, Gilzeweg 1B, 4861 AS te Chaam

- 11.1 Inspreker geeft aan dat mogelijk privacy verloren zal gaan.
- 11.2 Inspreker vindt dat het uitzicht zal verslechteren

Reactie gemeente

- 11.1 In het proces voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een aantal maal met omwonende gesproken. Het uitgangspunt van de gemeente richting de ontwikkelaar is geweest dat de privacy voor de omwonende niet onnodig aangetast mag worden. Daarom heeft de ontwikkelaar besloten de achtergevels 'blind' te maken. De inspreker is van mening dat hierdoor een wand ontstaat die hem mogelijk een opgesloten gevoel geeft. De wand van circa 7 meter hoogte, waarover meermaals wordt gesproken, staat op redelijke afstand van de tuinen en dus ook woningen van de omwonende staat. De 7 meter goothoogte met daarbovenop een kap is niet hoger of massiever dan andere normale huizen in Chaam. Deze hoogtes zijn dus niet vreemd voor een binnenstedelijk gebied.

11.2 Zie de reactie onder punt 2.3

Voorgesteld wordt de reactie geheel **ongegron**d te verklaren.

12. Adriaan en Gonny van Dongen, Beekstraat 30, 4861 AL te Chaam

12.1 Inspreker geeft aan dat mogelijk privacy verloren zal gaan.

12.2 Inspreker geeft aan dat er mogelijk enkele bomen verloren zullen gaan

12.3 Inspreker is van mening dat mogelijk de bezonning zal afnemen

12.4 Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt dan het ontwerp zoals het er nu ligt.

12.5 Inspreker is van mening dat het samengaan van senioren- en starterswoningen in één gebouw een ongelukkige combinatie is.

12.6 Inspreker is de mening toegedaan dat er minder groen zal zijn in de Eekhof.

Reactie gemeente

12.1 Zie de reactie onder punt 2.3.

12.2 Het groen in de tuinen zal afnemen, het groen in de openbare ruimte zal echter toenemen. Voor het beleavingsgevoel voor de omgeving is dit dus een verbetering ten opzichte van de huidige Eekhof.

12.3 Zie de reactie onder punt 2.3.

12.4 Zie de reactie onder punt 2.2.

12.5 Het is niet meer van deze tijd om bepaalde mensen met verschil in leeftijd, ras of geaardheid niet bij elkaar te plaatsen. Woningbouwstichting Laurentius heeft voldoende ervaring met dit soort bouwprojecten.

12.6 Zie de reactie onder punt 12.2.

Voorgesteld wordt de reactie met betrekking tot punt 12.4 **gegron**d te verklaren en met betrekking tot de overige punten **ongegron**d te verklaren.

13. J. de Beer, regiomanager Midden, Postbus 5520, 4801 DZ te Breda

13.1 De overlegpartner adviseert positief in het kader van de watertoets.

Reactie gemeente:

13.1 Ter kennisname aangenomen.

14. Mr. P.M.A. van Beek, bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

14.1 De overlegpartner geeft aan dat het plan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

Reactie gemeente:

14.2 Ter kennisname aangenomen.

6. **Inspraakavond**

Op 9 april 2009 is er een inspraakavond gehouden in “ ‘t Chaamsche Wapen” te Chaam. Deze avond ving aan om 19.30 uur. Er werd een korte presentatie gehouden door de gemeente. Naderhand was er de mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Opmerking dhr De Bont

VOBP Eekhof wijkt af van bestemmingsplan Kom Chaam 2005

Kom Chaam 2005 diende ter vervanging van een lappendeken van bestemmingsplannen. Op deze manier wordt er een nieuw lappendeken aangelegd.

Reactie

Kom Chaam 2005 is een conserverend plan. BP Eekhof maakt het mogelijk te voorzien in de maatschappelijke woningbehoefte. Het plan biedt starters en senioren de mogelijkheid in de eigen kern te blijven wonen.

Vraag dhr. Laurijsen:

Het bestemmingsplan wordt gemaakt nadat het ontwerp is vervaardigd. Betekend dit dat je alles kan bouwen en dat er wel een bestemmingsplan wordt gemaakt waar het plan in past?

Antwoord:

Er wordt een afweging gemaakt welke belangen het zwaarst wegen. Aan de hand daarvan wordt bepaalt of een ontwikkeling wenselijk is.

Opmerking dhr. De Bont

Het bestemmingsplan biedt te veel mogelijkheden.

Antwoord:

Er wordt getracht een sluitend plan te maken.

Vraag dhr. Staal:

Naast onze woning zullen parkeerplaatsen worden gevestigd, hierdoor komen wij in een hoop rommel te zitten. Eventuele schade aan onze woningen veroorzaakt door het bouwverkeer hoe kunnen wij die verhalen?

Antwoord:

De schade zal door de aanrichter worden herstelt.

Vraag Staal:

Zal er vooraf een controle/taxatie worden uitgevoerd?

Antwoord:

Vooraf zal er een risico inventarisatie en vooropname van de woning worden uitgevoerd door een onafhankelijk bureau, dit zal naderhand ook gebeuren. Het risico van dit soort werken ligt bij de projectontwikkelaar die zal dit waarschijnlijk doorschuiven op de aannemer.

Het uitvoeren van een inventarisatie en een vooropname is ook in het belang van Laurentius.

Dhr Staal mag zelf ook een vooropname aanvragen en laten uitvoeren.

Vraag dhr. Laurijsen:

De beukenbomen die nu in het gebied staan zullen die blijven bestaan of zullen zij verdwijnen?

Antwoord:

De bedoeling is om zoveel mogelijk groen in het gebied te behouden.

Vraag Gilzeweg 17:

-Volgens het bestemmingsplan mag het bouwblok achter mijn perceel zeven meter hoog worden. Dit heeft negatieve gevolgen voor mijn privacy;
-Vroeger liep er op de grens van mijn perceel een sloot deze is gedempt en vervangen door drainage. Door op de erfgrans te bouwen zal er een probleem ontstaan met de afwatering van mijn perceel.

Antwoord:

Het waterschap keurt het plan ook en zij brengen een advies uit op grond van de waterhuishoudkundige situatie en de mogelijke gevolgen van het plan op deze situatie.

Vraag dhr. De Bont:

Zullen de woningen met blinde achtergevels niet als een gevangenis aanvoelen voor de bewoners?

Antwoord:

De blinde achtergevels zijn een bewuste keuze, deze oplossing zal geen nadelige invloeden hebben op de woonkwaliteit.

Vraag dhr. Van Kempen:

In onze tuin staat nu een houten erfafscheiding, hoe wordt dit in de nieuwe situatie opgelost? Wordt onze woning inbraakgevoeliger? Zo ja welke maatregelen worden getroffen om dit tegen te gaan?

Antwoord:

In de nieuwe situatie zal er een groene afscheiding(niet penetrabel) worden geplaatst deze afscheiding wordt afgewisseld met bebouwing van één bouwlaag hoog.

Vraag dhr. Van Kempen:

Wat voor gevolgen heeft het als de grote bomen achter ons perceel weggehaald worden?

Antwoord:

Op de erfgrans zal groen worden aangebracht. Hierover zullen de belanghebbenden nog worden geïnformeerd. Tevens zal er rekening gehouden worden met de hoogte van deze afscheiding i.v.m de privacy.

Vraag: dhr De Bont

Waarom twee bouwlagen met kap in plaats van één bouwlaag met kap?

Antwoord:

In de gemeente is behoefte aan bereikbare woningen voor starters en senioren. Uit onderzoek is gebleken dat voor deze groepen een gebrek aan geschikte woonruimte bestaat. Dit staat ook in de woonvisie Alphen-Chaam 2005-2014 vermeld.

Het college heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld waaraan het plan moet voldoen. Bebouwing hoger dan één laag met kap is op deze locatie gewenst.

Vraag dhr. Laurijsen:

Waarom zijn twee woningen binnen de Eekhof niet opgenomen in het plan?

Antwoord:

Deze woningen zijn van de Diaconie. Mocht in de toekomst blijken dat de Diaconie de woningen alsnog aan wil pakken dan kan het bestemmingsplan aangepast worden.

De inspraakavond wordt rond 21:30 afgesloten.

6. Aanpassingen bestemmingsplan “Eekhof”

Zienswijze

De volgende reacties zijn gegrond verklaard en zullen als volgt gewijzigd worden in het bestemmingsplan:

1. Zienswijze punt 2.2, 3.7, 4.2, 6.2, 8.3, 10.2 en 12.4
Het bestemmingsplan zal vernauwd worden en aangepast aan het bouwplan zoals het er nu ligt. Plankaart en regels artikel 6.2.2.a. maatvoeringseisen hoofdgebouwen zijn hierop aangepast.
2. Zienswijze punt 5.4
Er zal opnieuw gekeken worden naar welke bomen mogelijk behouden kunnen blijven.
3. Zienswijze punt 5.3 en 9.2
Er zal gekeken worden naar de inbraakgevoeligheid van de erfafscheidingen.

Ambtelijk

Tijdens de reactietermijn zijn een aantal zaken aan het licht gekomen die gewijzigd dienen te worden in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn:

1. In toelichting zijn figuren 2.2, 2.3 en 3.2 aangepast aan de laatste versie van het ontwerp van architectenbureau Snoeren.
2. Op pagina 10 en 21 is het aantal parkeerplaatsen wat wordt gerealiseerd bijgesteld naar 53 in plaats van 56.
3. In paragraaf 3.4 is het definitieve Archeologische bureauonderzoek & inventariserend Veldonderzoek – januari 2009 verwerkt en als losse bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.
4. In paragraaf 3.5 is het definitieve onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied en omgeving – juni 2009 verwerkt en als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

BIJLAGE 7. Zienswijzenrapportage ontwerp bestemmingsplan Eekhof – no- vember 2009

¹

Gemeente Alphen-Chaam

Zienswijzenrapportage

Ontwerp bestemmingsplan “Eekhof”

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Aanpassingen bestemmingsplan “Eekhof”

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten gegeven zienswijze besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. De lijst met reclamanten is opgenomen in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende zienswijzen aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de zienswijzen kort samengevat en wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast wordt.

2. Overzicht van de gevolgde procedure

Begin 2009 heeft het bestemmingsplan ‘Eekhof’ als voorontwerp ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Vervolgens heeft het plan als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen vanaf 20 juli 2009.

De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Eekhof” is gepubliceerd in Ons Weekblad en op de gemeentelijke website. Tevens hebben burgemeester en wethouders de kennisgeving in de Nederlandse Staatscourant geplaatst.

3. Lijst van reclamanten inzake ontwerp bestemmingsplan “Eekhof”

1. Adriaan en Gonny van Dongen, Beekstraat 30, 4861 AL te Chaam, per brief van 6 augustus 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 7 augustus 2009;
2. A.W.L. de Bont, Withagen 5, 4861 AP te Chaam, per brief van 14 augustus 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 14 augustus 2009;
3. R. de Vet, Gilzeweg 17, 4861 AS te Chaam, per brief van 18 augustus, welke door de gemeente is ontvangen op 21 augustus 2009;
4. G.M. Laurijssen, Withagen 7, 4861 AP te Chaam, per brief van onbekend, welke door de gemeente is ontvangen op 21 augustus 2009;
5. V.K.G.A. van den Broek en K.C. van den Broek-Wagemakers, Gilzeweg 15, 4861 AS te Chaam, per brief van 24 augustus 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 25 augustus 2009;
6. Mw. mr. G.H. Blom, Achmea Rechtsbijstand, postbus 10100, 5000 JC te Tilburg namens dhr. J.J.A. Aerts en mevrouw C.A.M. Aerts- van Beckhoven, Gilzeweg 5A, 4861 AS te Chaam, per brief en fax van 25 augustus 2009 welke door de gemeente per fax is ontvangen op 25 augustus 2009 en per brief op 27 augustus 2009;
7. B.M. van Kempen en I.G.J. van Dun, Withagen 9, 4861 AP te Chaam, bij brief van 25 augustus 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 28 augustus 2009;

Ontvankelijkheid

Bijna alle reacties voldoen volledig aan de gestelde eisen en zullen in behandeling worden genomen. Bij zienswijze nummer 4 ontbreekt echter een dagtekening. Deze zienswijze zal wel in behandeling worden genomen omdat deze tijdig is ontvangen.

4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente

1. Adriaan en Gonny van Dongen, Beekstraat 30, 4861 AL te Chaam, per brief van 6 augustus 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 7 augustus 2009.
 - 1.1 Reclamanten zijn de mening toegedaan dat hun inspraakreactie niet tot op de kern is behandeld.
 - 1.2 Reclamanten geven aan dat hun privacy geheel zal verdwijnen. Dit splitst zich op in meerdere punten.
 1. De woningen aan de Withagen hebben momenteel al inkijk op een gedeelte van de tuin van de reclamanten. Door dit nieuwe plan ontstaat er ook inkijk in de rest van de tuin van de reclamanten.
 2. Vanaf de galerij in het nieuwe plan De Eekhof zal men tevens inkijk hebben in de slaapkamers en zolder van de reclamanten.
 - 1.3 Reclamant verzoekt af te zien van gestapelde bebouwing in Blok A. Indien dit niet mogelijk is vragen zij het zicht vanuit de trap en galerij in Blok A richting de Withagen te blokkeren. Dit echter wel zonder dat de bezonning van het perceel van reclamanten aangetast wordt.
Reactie gemeente:
 - 1.1 Tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn veel inspraakreacties binnen gekomen die grote gelijkenissen vertoonde. Daarom is besloten uniforme reacties te geven op soortgelijke inspraakreacties. Hierdoor kan het zijn dat bepaalde details niet specifiek zijn behandeld in de inspraakrapportage. Dit wil niet zeggen dat deze zaken niet in overweging zijn genomen.
 - 1.2 Deze zienswijze is aanleiding voor de ontwikkelaar om met reclamanten te bespreken of er voorzieningen getroffen kunnen worden die de inkijk zoveel mogelijk zullen beperken. Reclamanten hebben daartoe op 16 september 2009 een overleg met de ontwikkelaar gehad. Inmiddels zijn er tussen de ontwikkelaar en de reclamanten afspraken gemaakt om het zicht vanaf de trap en de galerij te beperken.
 - 1.3 Zie hier de reactie van de gemeente bij punt 1.2.

Voorgesteld wordt de zienswijze op alle punten **ongegrond** te verklaren.

2. A.W.L. de Bont, Withagen 5, 4861 AP te Chaam, per brief van 14 augustus 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 14 augustus 2009;
 - 2.1 Reclamant is de mening toegedaan dat er meer aandacht is voor het welzijn van vleermuizen dan voor het welzijn van omwonenden.
 - 2.2 Reclamant geeft aan dat hij de mening is toegedaan dat de gemeente vooral tegemoet komt aan de wensen van de ontwikkelaar en de belangen van de omwonenden uit het oog verliest.
 - 2.3 Reclamant geeft aan dat het aantal zonuren in zijn tuin zal verminderen.
 - 2.4 Reclamant vindt dat het uitzicht vanuit de woningen aan de Withagen (en ook de Gilzeweg en de Beekstraat) zal verslechteren.
 - 2.5 Reclamant geeft aan dat er geen vraag is naar seniorenwoningen en starterswoningen in Chaam. Reclamant stelt dat starters vooral een woning willen kopen.
 - 2.6 Reclamant wil dat de gemeente zich houdt aan de gemeentelijke beleidsregel: “De gemeente kiest voor het behouden van kwaliteiten door actief en zorgvuldig te ontwikkelen”.
 - 2.7 Reclamant geeft aan dat er binnen het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met de privacy.

- 2.8 Reclamant geeft aan dat het vigerende bestemmingsplan stelt dat bij percelen met ondiepe tuinen slechts één bouwlaag met kap is toegestaan.
- 2.9 Reclamant geeft aan van mening te zijn dat niet-grondgebonden woningen niet ‘dorps’ zijn. Reclamant geeft aan dat het de voorkeur heeft om de verdiepingen aan de achterzijde uit te voeren als kap in plaats van als blinde achtergevel. Vervolgens geeft reclamant aan dat de kap geen functie heeft en kan komen te vervallen.
- 2.10 Reclamant geeft aan dat Blok A niet voldoet aan de eisen met betrekking tot de privacy. Dit omdat er inkijk is vanuit de galerij in de tuinen aan de Withagen en de Beekstraat.
- Reactie gemeente:
- 2.1 Tijdens het opstellen van een plan wordt altijd uiterste zorgvuldigheid betracht. De belangen van omwonenden, natuur en dierenwelzijn worden hierbij allemaal meegenomen. De nodige flora- en fauna onderzoeken zijn uitgevoerd. Niet alleen omdat de gemeente hier belang aan hecht, maar ook omdat dit een wettelijke verplichting is. Met evenzoveel aandacht wordt rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Dit komt mede naar voren omdat besloten is dit plan ook als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit ondanks dat dit wettelijk niet verplicht is.
- 2.2 Zoals ook bij punt 2.1 is aangegeven zijn de belangen van de omwonenden ook meegenomen in de planvorming. De gemeente dringt bij ontwikkelaars altijd aan op een zorgvuldig ontwerp. Voor deze locatie had de ontwikkelaar in eerste instantie een plan ontworpen met 52 woningen. Dit werd door de gemeente onwenselijk geacht. Vervolgens heeft de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld waaraan het plan dient te voldoen. De gemeente heeft daarmee dus de regels gesteld.
- 2.3 Reclamant zou hypothetisch gezien schaduwwerking kunnen ondervinden van bouwblok A en B plus de woning daartussenin. In de vigerende situatie waren ter plaatse van bouwblok A en de nieuwe woning drie bouwvlakken voor halfvrijstaande woningen mogelijk. Dat zouden dan woningen zijn met een goothoogte van 7 meter en een totale hoogte van 10 meter. Tevens is het nu toegestaan om 80 m² bijgebouwen te bouwen met een totale hoogte van 5 meter. De nieuwe situatie zal daarom niet meer schaduwwerking opleveren dan bij het benutten van de mogelijkheden die het van kracht zijnde bestemmingsplan “Kom Chaam 2005” biedt. Voor bouwblok B geldt hetzelfde. Het is zo dat de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan met de huidige bebouwing van de Eekhof niet volledig benut worden. Hierdoor kan het gevoel ontstaan dat de situatie er voor omwonende met het voorliggende bestemmingsplan op achteruit gaat. Er moet echter getoetst worden aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. In dit geval betekent het bestemmingsplan “Eekhof” een verbetering voor de reclamant, de ontwikkelaar had immers ook binnen de ruimere mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan “Kom Chaam 2005” kunnen bouwen.
- 2.4 Het uitzicht zal veranderen. In tegenstelling tot in het voorontwerpbestemmingsplan is het niet langer mogelijk om tot op de perceelsgrens een goothoogte van 7 meter te realiseren. Voor de hoofdbebouwing is nu de dakvoethoogte/dakgoothoogte op 6,5 meter gesteld en de totale bouwhoogte op 9 meter. Het van kracht zijnde bestemmingsplan staat een goothoogte van 7 meter en een totale bouwhoogte van 10 meter toe. Hoewel de bebouwingsdichtheid toeneemt is dit toch een verbetering.
- 2.5 In 2007 is er een Woningbehoeftenonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek de vraag voor zowel starters- als seniorenwoningen. De ontwikkelaar van dit plan, Laurentius, hanteert een wachtlijst voor aler iemand in aanmerking komt voor een woning. Voor beide doelgroepen zijn deze wachtlijsten aanzienlijk. De vraag naar deze woningen is dus wel degelijk aanwezig.

- 2.6 Het plan voor de Eekhof gaat zelfs een stap verder. Dit plan verbetert naar mening van de gemeente zelfs de kwaliteit.
- 2.7 In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. Binnen het bouwplan wordt wel degelijk rekening gehouden met de privacy van omwonenden. De gemeente heeft zich daar hard voor gemaakt. Er is daarom door de ontwikkelaar veel aandacht geschonken aan de achtergevels. Gekozen is voor nauwelijks tot geen ramen op de verdiepingen c.q. bovenwoningen, zodanig dat nog wel voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Voor Blok A wordt door de ontwikkelaar nog gekeken in hoeverre de inkijk bij omwonenden verder beperkt kan worden. Inmiddels zijn er tussen de ontwikkelaar en de bewoners van de Beekstraat 30 afspraken gemaakt om het zicht vanaf de trap en de galerij te beperken. Dit heeft naar verwachting ook een positief effect op de privacy van de reclamant.
- 2.8 Onduidelijk is waar reclamant deze informatie vandaan heeft. Dit blijkt noch uit de voorschriften, noch uit de plankaart en noch uit de toelichting van het bestemmingsplan “Kom Chaam 2005”.
- 2.9 Of een bepaald plan wel of niet ‘dorps’ is, is erg subjectief. De welstandscommissie heeft geoordeeld dat dit plan passend is binnen Chaam.
- 2.10 Voor Blok A wordt door de ontwikkelaar nog gekeken in hoeverre de inkijk bij omwonenden verder beperkt kan worden. Inmiddels zijn er tussen de ontwikkelaar en de bewoners van de Beekstraat 30 afspraken gemaakt om het zicht vanaf de trap en de galerij te beperken. Dit heeft naar verwachting ook een positief effect op de privacy van de reclamant.

Voorgesteld wordt de zienswijze op alle punten **ongegrond** te verklaren.

- 3. R. de Vet, Gilzeweg 17, 4861 AS te Chaam, per brief van 18 augustus, welke door de gemeente is ontvangen op 21 augustus 2009.
- 3.1 Reclamant is de mening toegedaan dat zijn privacy zal verminderen. Hierbij geeft hij aan dat de bewoners van het te realiseren plan bij hen binnen kunnen kijken alsmede in de tuin.
- 3.2 Reclamant stelt dat de bezonning zal afnemen door dit plan.
- 3.3 Reclamant geeft aan dat zijn uitzicht zal verminderen door het te realiseren plan.
- 3.4 Reclamant is de mening toegedaan dat de afwatering van het hemelwater niet voldoende is gewaarborgd. Dit omdat een tijd terug de sloot op het perceel aan de Eekhof is gedempt en is vervangen door een drainageslang. Door te bouwen tot op de perceelsgrens zou de afwatering een probleem kunnen worden.
- Reactie gemeente:
- 3.1 Het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Chaam 2005’ biedt reeds mogelijkheden (zoals ook aangegeven onder punt 2.3 en 2.4) welke konden zorgen voor eventueel verlies van privacy. In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. Het is dus juist dat reclamant stelt dat er mogelijk inkijk kan plaatsvinden vanaf het te realiseren plan. Binnen het bouwplan wordt echter wel rekening gehouden met de privacy van omwonenden. De gemeente heeft zich daar hard voor gemaakt. Er is daarom door de ontwikkelaar veel aandacht geschonken aan de achtergevels. Gekozen is voor nauwelijks tot geen ramen op ooghoogte op de verdiepingen c.q. bovenwoningen, zodanig dat nog wel voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Het vergunningvrij bouwen van een dakkapel kan eveneens op geen enkele wijze worden tegen gegaan. Het is niet mogelijk privaatrechtelijk een recht wat rechtstreeks voortvloeit uit de wet in te perken op welke manier dan ook. Om de mogelijkheid tot het creëren van een dakkapel te beperken wordt in de bestemmingsregels in

- artikel 6.2.2 in de tabel onder punt 5 de maximaal toegestane dakhelling in alle drie de mogelijke situaties gewijzigd van 65° in 35°.
- 3.2 De bouwblokken die grenzen aan de Gilzeweg zijn de bouwblokken B, C en D. De nieuwe toegestane bouwhoogte van bouwblok C is 6,5 meter. Dit is 3,5 meter lager dan de huidige toegestane bouwhoogte. Voor de bouwblokken B en D geldt dat deze in het nieuwe bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 9 meter mogen hebben. In het huidige bestemmingsplan is dit 10 meter. Op dit moment zijn bijgebouwen ook mogelijk met een hoogte van 5 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is deze hoogte maximaal 3,5 meter. Het is zo dat de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan met de huidige bebouwing van de Eekhof niet volledig benut worden. Hierdoor kan het gevoel ontstaan dat de situatie er voor omwonende met het voorliggende bestemmingsplan op achteruit gaat. Er moet echter getoetst worden aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. In dit geval betekent het bestemmingsplan “Eekhof” een verbetering voor de reclamant, de ontwikkelaar had immers ook binnen de ruimere mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan “Kom Chaam 2005” kunnen bouwen.
- 3.3 Het uitzicht zal veranderen. Binnen een verstedelijkt gebied zijn dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Het is begrijpelijk dat dit voor omwonenden vervelend is.
- 3.4 De gemeente heeft de situatie voorgelegd aan de ontwikkelaar. Naar aanleiding van het gesprek dat reclamant gehad heeft met de gemeente heeft de ontwikkelaar het nieuwbouw plan nog eens goed bekeken. De bevinding van de ontwikkelaar is de volgende: als gevolg van de nieuwbouw neemt het verhard oppervlak ter hoogte van het perceel van reclamant toe. Het water afkomstig van het verhard oppervlak wordt direct door hemelwaterafvoeren afgevoerd. Dit water zal dus niet meer het laagste punt van het perceel, dat zich ter plaatse van de perceelsgrens bevindt, opzoeken. De ontwikkelaar verwacht derhalve in de nieuwe situatie geen problemen met betrekking tot de terreinafwatering. De ontwikkelaar doet in deze echter de toezegging dat mocht onverhoopt blijken dat, nadat de nieuwbouw gereed is, er afwateringsproblemen zijn, dan zal de ontwikkelaar alsnog bezien welke oplossingen er mogelijk zijn. Voorgaande kan echter niet in het bestemmingsplan geregeld worden.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor wat betreft punt 3.1 **deels gegrond** te verklaren en de overige punten **ongegrond** te verklaren.

4. G.M. Laurijssen, Withagen 7, 4861 AP te Chaam, per brief van onbekend, welke door de gemeente is ontvangen op 21 augustus 2009.
- 4.1 Reclamant is de mening toegedaan dat de gemeente niet genoeg in overleg is getreden met de omwonenden.
- 4.2. Reclamant geeft aan dat hij vindt dat Blok A zijn privacy aantast doordat er inkijk is vanaf de galerij van dit blok.
- 4.3 Reclamant geeft aan dat op de bestemming ‘Tuin – 2’ bijgebouwen gebouwd mogen worden tot een hoogte van 5 meter. Dit is niet in overeenstemming met het daadwerkelijke bouwplan.
- 4.4 Reclamant geeft aan dat nergens geregeld is dat er geen ramen in bijgebouwen mogen komen.
- 4.5 Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente van plan is om te gaan met de situatie waarin vergunningsvrije dakkapellen geplaatst kunnen gaan worden.
- 4.6 Reclamant vraagt de gemeente concretere toezeggingen te doen ten aanzien van het behoud van bomen.
- Reactie gemeente:

- 4.1 Er is tweemaal een bijeenkomst gehouden voor omwonenden. Eén georganiseerd door de ontwikkelaar en één georganiseerd door de gemeente. De ontwikkelaar heeft op verzoek gesprekken gevoerd met enkele omwonenden. Reclamant geeft aan dat diverse omwonenden hebben aangeboden een gesprek aan te gaan maar dat hierop niet gereageerd is door de gemeente. Een dergelijk verzoek is inderdaad door enkele omwonenden gedaan. Met hen heeft de portefeuillehouder gesproken. Dat de contacten die er wel zijn geweest niet hebben geleid tot het gewenste resultaat voor reclamant is iets anders.
- 4.2 Voor Blok A wordt door de ontwikkelaar nog gekeken in hoeverre de inkijk bij omwonenden verder beperkt kan worden. Inmiddels zijn er tussen de ontwikkelaar en de bewoners van de Beekstraat 30 afspraken gemaakt om het zicht vanaf de trap en de galerij te beperken. Dit heeft naar verwachting ook een positief effect op de privacy van de reclamant.
- 4.3 Deze constatering is juist. Bij artikel 4.2.2. komt in de bijbehorende tabel punt c te vervallen. Na de constatering van reclamant is ook de tabel behorende bij artikel 6.2.2. nogmaals bekeken en ambtshalve wordt voorgesteld in deze tabel bij b punt 2 te laten vervallen.
- 4.4 Het reguleren van eventuele vensters en openingen is niet mogelijk binnen een bestemmingsplan. Artikel 5.50 van het burgerlijk wetboek verbiedt echter vensters en openingen binnen 2 meter van de perceelsgrens.
- 4.5 Zoals ook aangegeven onder punt 3.1 is het wettelijk gezien onmogelijk om vergunningsvrije dakkapellen te verbieden. Om de mogelijkheid tot het creëren van een dakkapel te beperken wordt in de bestemmingsregels in artikel 6.2.2. in de tabel onder punt 5 de maximaal toegestane dakhelling in alle drie de mogelijke situaties gewijzigd van 65° in 35°.
- 4.6 Het is niet mogelijk concrete toezeggingen te doen. Dit omdat er altijd de kans kan blijven bestaan dat bepaalde bomen om bouwtechnische redenen verwijderd dienen te worden.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor wat betreft punt 4.3 en 4.5 **gegrond** te verklaren en de overige punten **ongegrond** te verklaren.

5. V.K.G.A. van den Broek en K.C. van den Broek-Wagemakers, Gilzeweg 15, 4861 AS te Chaam, per brief van 24 augustus 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 25 augustus 2009.

- 5.1 Reclamant betreurt het dat de gemeente naar aanleiding van de inspraakreacties heeft gekozen voor een planologisch-juridische reactie in plaats van een oplossingsgerichte benadering.
- 5.2 Reclamant vindt dat de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de kritiekpunten uit de inspraakreacties.
- 5.3 Reclamant is de mening toegedaan dat de gemeente zich juridisch al heeft gebonden aan de ontwikkelaar door een exploitatieovereenkomst aan te gaan.
- 5.4 Reclamant is de mening toegedaan dat de gemeente onvoldoende in gesprek is getreden met omwonenden en dat er daardoor geen goede belangenafweging heeft kunnen plaats vinden.
- 5.5 Reclamant is de mening toegedaan dat het plan de Eekhof leidt tot onevenredige versterking van het dorpse karakter. Dit door de ernstige ‘verstening’.
- 5.6 Reclamant verzoekt de gemeenteraad nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten te formuleren.
- 5.7 Reclamant is de mening toegedaan dat er verlies van privacy zal optreden. Dit doordat het nieuwe plan hoger is dan nu het geval is.
- 5.8 Reclamant vraagt zich af waarom er niet is gekozen voor een lagere woningdichtheid.

- 5.9 Reclamant vraagt zich af waarom er een totale hoogte van 9 meter toegestaan wordt. De mensen die in een appartement wonen, zo is zijn mening, hebben geen behoefte aan een extra dakverdieping. Reclamant vraagt daarom de hellingsgraad van de kap terug te brengen tot 15 of 20 graden. Dit ook zodat later geen (bouwvergunningvrije) dakkapellen mogelijk zijn.
 - 5.10 Reclamant geeft aan dat hij verlies van uitzicht heeft door het realiseren van bouwblok C.
 - 5.11 Reclamant vraagt geen kap toe te staan op bouwblok C.
 - 5.12 Reclamant is de mening toegedaan dat de kap op woonblok B zorgt voor te veel aantasting van reclamant zijn bezonning. Reclamant stelt dat een kap op dit woonblok onnodig is en daarom verwijderd kan worden.
 - 5.13 Reclamant verzoekt de achtergevels ten minste 1 meter uit de perceelsgrens te bouwen. Tevens verzoekt hij geen kozijnen toe te staan op of nabij de perceelsgrens.
 - 5.14 Reclamant geeft aan geen tweede bouwlaag plus kapafdekking te wensen zo dicht bij zijn perceel.
 - 5.15 Reclamant geeft aan afwateringsproblemen te verwachten indien er gebouwd zal worden tot op de perceelsgrens. Indien deze toch ontstaan wenst hij dat er een oplossing gerealiseerd zal worden op kosten van de ontwikkelaar.
 - 5.16 Reclamant geeft ten slotte aan dat het huisvesten van senioren en starters in dezelfde woonblokken binnen het plan de Eekhof zal leiden tot ongewenste overlastsituaties.
- Reactie gemeente:
- 5.1 Voor de gemeente Alphen-Chaam staat de burger centraal. Bij dit plan is daarom ook rekening gehouden met omwonenden. Vervolgens is door de gemeente gekeken naar het belang van de omwonenden en het algemeen belang. Hier is een afweging in gemaakt. De gemeente is wettelijk verplicht op een dergelijke juridische manier te reageren. Dit komt misschien onpersoonlijk over maar buiten kijf staat dat er rekening wordt gehouden met de omwonenden. Veelal is dit gebeurt in het voortraject zoals ook blijkt uit bijvoorbeeld de reactie onder punt 2.2. Met reclamant heeft op zijn verzoek op 23 juli jl. een gesprek plaatsgevonden met de portefeuillehouder. Het gesprek is door partijen als prettig en constructief ervaren.
 - 5.2 Zoals ook onder punt 5.1 vermeld heeft de gemeente enkele afwegingen gemaakt. Het bestemmingsplan is ook op meerdere punten aangepast.
 - 5.3 De gemeente is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de ontwikkelaar. Abusievelijk is op dat moment gepubliceerd dat een exploitatieovereenkomst gesloten is tussen partijen. Vervolgens zal tussen partijen een exploitatieovereenkomst gesloten worden. Wettelijk gezien is de gemeente verplicht deze te sluiten met een projectontwikkelaar. Dit zodat alle gemeentelijke kosten verhaalt kunnen worden op de ontwikkelaar. Indien dit niet gedaan wordt, is een bestemmingsplan niet rechtsgeldig. Deze overeenkomst sluit de wettelijke verplichtingen van de gemeente wat betreft een goede belangenafweging niet uit. Geenszins kan dus gesteld worden dat er vooruitgelopen is op het besluit van de gemeenteraad.
 - 5.4 Er is tweemaal een bijeenkomst gehouden voor omwonenden. Ook heeft de ontwikkelaar gesprekken gevoerd met enkele omwonenden. Ook heeft reclamant een persoonlijk gesprek gehad met de portefeuillehouder. Er zijn dus voldoende overlegmogelijkheden geweest. Toegegeven moet worden dat dit vaker had kunnen gebeuren.
 - 5.5 Dit plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie van de gemeente Alphen-Chaam. Deze heeft geoordeeld dat dit plan passend is binnen Chaam. Een goothoogte en totale hoogte van respectievelijk 6 en 9 meter zijn niet te kwalificeren als 'stedelijk'. Binnen de gehele kom van

- Chaam is momenteel overwegend een goothoogte van 7 meter en een totale hoogte van 10 meter toegestaan. Dit geldt ook voor de huidige woningen aan de Eekhof.
- 5.6 Op 14 april 2009 is het plan aan de Beleidscommissie gepresenteerd. De Beleidscommissie was positief over het plan en had geen opmerkingen.
 - 5.7 Vooropgesteld dient te worden dat de feitelijke toegestane hoogte op dit moment (in het bestemmingsplan “Kom Chaam 2005”) hoger is dan de toekomstige toegestane hoogte (in het bestemmingsplan “Eekhof”). De bebouwingsdichtheid gaat omhoog. De ontwikkelaar besteedt bijzondere aandacht aan de achtergevels om zo de impact op de privacy van omwonenden te minimaliseren.
 - 5.8 De ontwikkelaar heeft eerst onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de huidige woningen op te knappen. De kwaliteit van de woningen en de geschiktheid van de woningen voor bepaalde doelgroepen laat zeer te wensen over. Een en ander is reden geweest voor de ontwikkelaar om een nieuwe invulling te geven aan het gebied. In eerste instantie is door de ontwikkelaar een plan ingediend dat uit 52 woningen bestond. Dit werd door de gemeente onwenselijk geacht. Daarom zijn er vervolgens door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Om in de vraag van alle doelgroepen te kunnen voorzien is het af en toe noodzakelijk te kiezen voor een hogere woningdichtheid dan voor Chaam te doen gebruikelijk is. Hierdoor worden de kosten van de woningen gedrukt waardoor bepaalde doelgroepen wel een woning kunnen huren in Chaam. Het bestuur acht het van wezenlijk belang dat (voormalige) inwoners uit Chaam de kans gegund moet worden om in Chaam een woning te bewonen die binnen hun budget ligt. Het plan zoals dat nu voorligt doet recht aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en aan de wens om ook de doelgroep te bedienen die graag een huurwoning wil bewonen.
 - 5.9 De kap geeft het plan het, door reclamant zo gewenste, dorpse karakter. Een goothoogte van 7 meter en een totale hoogte van 10 meter is, zoals ook al eerder bleek, heel gebruikelijk in Chaam. Dit plan blijft daar zelfs onder. Om de mogelijkheid tot het creëren van een dakkapel te beperken wordt in de bestemmingsregels in artikel 6.2.2. in de tabel onder punt 5 de maximaal toegestane dakhelling in alle drie de mogelijke situaties gewijzigd van 65° in 35°.
 - 5.10 Het uitzicht van reclamant zal veranderen. Binnen een verstedelijkt gebied zijn dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Het van kracht zijnde bestemmingsplan “Kom Chaam 2005” biedt reeds mogelijkheden die kunnen leiden tot een geheel ander uitzicht voor reclamant (zoals ook aangegeven onder punt 2.3 en 2.4). De huidige woningen zijn veel kleiner dan volgens dat bestemmingsplan mogelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte van 6,5 meter toe terwijl het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe. Er is sprake van een verbetering van de situatie voor reclamant uitgaande van de toegestane bouwhoogte.
 - 5.11 Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 6,5 meter toe voor Bouwblok C. Het bouwplan en het bestemmingsplan voorzien niet in een kapconstructie.
 - 5.12 De bouwblokken die grenzen aan de percelen aan de Gilzeweg zijn de bouwblokken B, C en D. De nieuwe toegestane bouwhoogte van bouwblok C is 6,5 meter. Dit is 3,5 meter lager dan de huidige toegestane bouwhoogte. Voor de bouwblokken B en D geldt dat deze in het nieuwe bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 9 meter mogen hebben. In het huidige bestemmingsplan is dit 10 meter. Op dit moment zijn bijgebouwen ook mogelijk met een maximale bouwhoogte van 5 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is deze hoogte maximaal 3,5 meter. Hierdoor zal er dus niet meer schaduw ontstaan dan bij het benutten van de mogelijkheden die het van kracht zijnde bestemmingsplan “Kom Chaam 2005” biedt.

Het is zo dat de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan met de huidige bebouwing van de Eekhof niet volledig benut worden. Hierdoor kan het gevoel ontstaan dat de situatie er voor omwonende met het voorliggende bestemmingsplan op achteruit gaat. Er moet echter getoetst worden aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. In dit geval betekent het bestemmingsplan “Eekhof” een verbetering voor de reclamant, de ontwikkelaar had immers ook binnen de ruimere mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan “Kom Chaam 2005” kunnen bouwen.

- 5.13 Het is ingevolge het burgerlijk wetboek niet toegestaan binnen 2 meter van de perceelsgrens raamkozijnen te situeren. Reclamant hoeft zich hierover derhalve geen zorgen te maken.
- 5.14 In eerdere punten verzocht reclamant geen kap toe te staan op bouwblok C. Nu verzoekt reclamant ook nog om de tweede bouwlaag niet toe te staan. Onduidelijk is wat de reclamant nu precies verwacht van de gemeente.
- 5.15 De gemeente heeft de situatie voorgelegd aan de ontwikkelaar. Naar aanleiding van het gesprek dat reclamant gehad heeft met de gemeente heeft de ontwikkelaar het nieuwbouw plan nog eens goed bekeken. De bevinding van de ontwikkelaar is de volgende: als gevolg van de nieuwbouw neemt het verhard oppervlak ter hoogte van het perceel van reclamant toe. Het water afkomstig van het verhard oppervlak wordt direct door hemelwaterafvoeren afgevoerd. Dit water zal dus niet meer het laagste punt van het perceel, dat zich ter plaatse van de perceelsgrens bevindt, opzoeken. De ontwikkelaar verwacht derhalve in de nieuwe situatie geen problemen met betrekking tot de terreinafwatering. De ontwikkelaar doet in deze echter de toezegging dat mocht onverhoopt blijken dat, nadat de nieuwbouw gereed is, er afwateringsproblemen zijn, dan zal de ontwikkelaar alsnog bezien welke oplossingen er mogelijk zijn. Voorgaande kan echter niet in het bestemmingsplan geregeld worden.
- 5.16 Beide doelgroepen kunnen zeer goed samenleven. De ontwikkelaar heeft voldoende kennis van de markt en ervaring met het samenleven/-gaan van verschillende doelgroepen om een goed product af te leveren. Het samenleven van dergelijke doelgroepen kan juist leiden tot zeer goede contacten tussen de burens.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor wat betreft punt 5.9 **deels gegrond** te verklaren en de overige punten **ongegrond** te verklaren.

- 6. Mw. mr. G.H. Blom, Achmea Rechtsbijstand, postbus 10100, 5000 JC te Tilburg namens dhr. J.J.A. Aerts en mevrouw C.A.M. Aerts- van Beckhoven, Gilzeweg 5A, 4861 AS te Chaam, per brief en fax van 25 augustus 2009 welke door de gemeente per fax is ontvangen op 25 augustus 2009 en per brief op 27 augustus 2009.
- 6.1 Reclamant stelt dat er straks bouwwerken met een goothoogte van 7 meter tot op de perceelsgrens kunnen worden gerealiseerd.
- 6.2 Reclamant geeft aan parkeeroverlast te verwachten.
- 6.3 Reclamant stelt dat het aantal verkeersbewegingen zal toenemen en dat deze verkeersdruk niet goed opgevangen kan worden in dit rustige gebied.
- 6.4 Reclamanten geeft aan bang te zijn voor verlies van privacy. Reclamant vraagt zich af in hoeverre de ramen in de blinde gevels open kunnen en of er rekening mee is gehouden dat er geen raamkozijnen mogen worden gesitueerd binnen 2 meter van de perceelsgrens.
- 6.5 Reclamant geeft aan te vrezen voor beperking van lichtinval en verzoekt de gemeente schaduwtekening op te stellen.
- 6.6 Reclamant geeft aan dat hun uitzicht ernstig zal verslechteren.
- 6.7 Reclamant geeft aan geluidsoverlast te verwachten, voornamelijk van auto's.

- 6.8 Reclamant stelt dat men wateroverlast verwacht.
- 6.9 Reclamant is de mening toegedaan dat er waardevermindering van de woning zal optreden.
- Reactie gemeente
- 6.1 In tegenstelling tot in het voorontwerpbestemmingsplan is het niet langer mogelijk om tot op de perceelsgrens een goothoogte van 7 meter te realiseren. Voor de hoofdbouw is nu de dakvoethoogte/dakgoothoogte op 6,5 meter gesteld en de totale bouwhoogte op 9 meter. Het van kracht zijnde bestemmingsplan staat een goothoogte van 7 meter en een totale bouwhoogte van 10 meter toe. Op dit moment zijn aan- en bijgebouwen ook mogelijk met een hoogte van 5 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is deze hoogte maximaal 3,5 meter. Dit betekent dat aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Beekstraat, de Withagen, de Gilzeweg en Dorpsstraat tot maximaal 3,5 meter gebouwd kan worden.
- 6.2 Op dit moment is er in de Eekhof geen parkeeroverlast. In dit plan is zorgvuldig gekeken naar het aantal parkeerplaatsen die nodig zijn. De ontwikkelaar voldoet aan de door de gemeente gestelde parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. De afstand van de Eekhof tot aan de woning van reclamant is hemelsbreed niet groot. De loopafstand van de woning van reclamant tot aan de Eekhof is circa 350 meter. Reclamant zal, indien er hypothetisch gezien een parkeerprobleem zou optreden, hier geen last van ondervinden.
- 6.3 De Eekhof heeft, net als in de huidige situatie, twee ontsluitingen aan de Beekstraat. De 15 extra woningen die gerealiseerd zullen gaan worden zullen niet tot gevolg hebben dat er veel meer verkeersbewegingen zullen plaats vinden. Laat staan dat dit gebied dit niet goed kan opvangen. Ook voor dit punt geldt, net als bij punt 6.1, dat de woning van reclamant op dermate grote afstand gesitueerd is dat men daar geen last van zal ondervinden.
- 6.4 Het reguleren van eventuele vensters en openingen is niet mogelijk binnen een bestemmingsplan. Artikel 5.50 van het burgerlijk wetboek verbiedt echter vensters en openingen binnen 2 meter van de perceelsgrens. Er zullen daarom geen raamkozijnen worden gerealiseerd in gevels gericht op omwonenden binnen 2 meter van de perceelsgrens. Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005' biedt reeds mogelijkheden (zoals ook aangegeven onder punt 2.4) welke konden zorgen voor eventueel verlies van privacy. In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. Het is dus juist dat reclamant stelt dat er mogelijk inkijk kan plaatsvinden vanaf het te realiseren plan. Binnen het bouwplan wordt wel rekening gehouden met de privacy van omwonenden. De gemeente heeft zich daar hard voor gemaakt. Er is daarom door de ontwikkelaar veel aandacht geschonken aan de achtergevels. Gekozen is voor nauwelijks tot geen ramen op ooghoogte op de verdiepingen c.q. bovenwoningen, zodanig dat nog wel voldaan wordt aan het Bouwbesluit.
- 6.5 De bouwblokken die grenzen aan de Gilzeweg zijn de bouwblokken B, C en D. De nieuwe toegestane bouwhoogte van bouwblok C is 6,5 meter. Dit is 3,5 meter lager dan de huidige toegestane bouwhoogte. Voor de bouwblokken B en D geldt dat deze in het nieuwe bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 9 meter mogen hebben. In het huidige bestemmingsplan is dit 10 meter. Op dit moment zijn aan- en bijgebouwen ook mogelijk met een hoogte van 5 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is deze hoogte maximaal 3,5 meter. Hierdoor zal er dus niet meer schaduw ontstaan.
- 6.6 Het uitzicht van reclamant zal veranderen. Echter in het vigerende bestemmingsplan "Kom Chaam 2005" is voor de Eekhof een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Binnen een verstedelijkt gebied zijn dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Een vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden.

- 6.7 De toename van wegverkeerslawaaï is zeer gering gezien het aantal woningen gelegen aan de Eekhof. De woningen van de Eekhof zijn gesitueerd tussen de woning van reclamant en de straat Eekhof. Deze woningen hebben een dusdanig afschermende werking dat reclamant geen toename van het geluid van wegverkeerslawaaï kan verwachten. Neemt onverhoopt het wegverkeerslawaaï toe vanaf de Eekhof dan zal de maximaal toegestane geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï op de achtergevel van reclamant niet in die mate toenemen dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- 6.8 De gemeente heeft de situatie voorgelegd aan de ontwikkelaar. Naar aanleiding van het gesprek dat reclamant gehad heeft met de gemeente heeft de ontwikkelaar het nieuwbouw plan nog eens goed bekeken. De bevinding van de ontwikkelaar is de volgende: als gevolg van de nieuwbouw neemt het verhard oppervlak ter hoogte van het perceel van reclamant toe. Het water afkomstig van het verhard oppervlak wordt direct door hemelwaterafvoeren afgevoerd. Dit water zal dus niet meer het laagste punt van het perceel, dat zich ter plaatse van de perceelsgrens bevindt, opzoeken. De ontwikkelaar verwacht derhalve in de nieuwe situatie geen problemen met betrekking tot de terreinafwatering. De ontwikkelaar doet in deze echter de toezegging dat mocht onverhoopt blijken dat, nadat de nieuwbouw gereed is, er afwateringsproblemen zijn, dan zal de ontwikkelaar alsnog bezien welke oplossingen er mogelijk zijn. Voorgaande kan echter niet in het bestemmingsplan geregeld worden.
- 6.9 Een onafhankelijk commissie zal eventueel beslissen of er waardevermindering zal optreden van de woning van reclamant. Dit advies zal worden uitgebracht indien er een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Indien van een dergelijk verzoek is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Voorgesteld wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

7. B.M. van Kempen en I.G.J. van Dun, Withagen 9, 4861 AP te Chaam, bij brief van 25 augustus 2009, welke door de gemeente is ontvangen op 28 augustus 2009
- 7.1 Reclamanten stellen dat men privacy zal verliezen doordat blok A een galerij heeft waar vanaf inkijk bestaat in de tuin van de woningen aan de Withagen.
- 7.2. Reclamanten maken zich zorgen over mogelijke waardevermindering van hun woning
Reactie gemeente:
- 7.1 Voor Blok A wordt door de ontwikkelaar nog gekeken in hoeverre de inkijk bij omwonenden verder beperkt kan worden. Inmiddels zijn er tussen de ontwikkelaar en de bewoners van de Beekstraat 30 afspraken gemaakt om het zicht vanaf de trap en de galerij te beperken. Dit heeft naar verwachting ook een positief effect op de privacy van de reclamant.
- 7.2 Een onafhankelijk commissie zal eventueel beslissen of er waardevermindering zal optreden van de woning van reclamant. Dit advies zal worden uitgebracht indien er een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Indien van een dergelijk verzoek is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Voorgesteld wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

5. Aanpassingen bestemmingsplan “Eekhof”

Zienswijze

De volgende reacties zijn gegrond verklaard en zullen als volgt gewijzigd worden in het bestemmingsplan:

1. Zienswijze 3.1; 4.5 en 5.9: in de bestemmingsregels wordt in artikel 6.2.2 in de tabel onder punt 5 de maximaal toegestane dakhelling in alle drie de mogelijke situaties gewijzigd van 65° in 35°.
2. Zienswijze 4.3: in de bestemmingsregels wordt komt in artikel 4.2.2. in de bijbehorende tabel punt c te vervallen. De maximale bouwhoogte voor aanbouwen en bijgebouwen in de bestemming Tuin-2 wordt daarmee 3 meter.

Ambtelijk

3. Bij artikel 6.2.2. komt in deze bijbehorende tabel bij b punt 2 te vervallen. De maximale bouwhoogte voor aanbouwen en bijgebouwen in de bestemming wonen wordt 3,5 meter.
4. Op de verbeelding worden alle maatvoeringsaanwijzingen met een maximale goothoogte van 3,5 meter gewijzigd in een maatvoeringsaanwijzing met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.
5. In de toelichting wordt de beeldkwaliteitsparagraaf uit de notitie ‘Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie Eekhof te Chaam’ opgenomen.

