

Bestemmingsplan 'Raadhuisplein 1 en 2 te Chaam'
Gemeente Alphen-Chaam
Vaststelling



Bestemmingsplan 'Raadhuisplein 1 en 2 te Chaam'
Gemeente Alphen-Chaam
Vaststelling

Rapportnummer: 211x07648.083431_1

IMRO-IDN-nr: NL.IMRO.1723.BPRaadhuispl1en2-VS01

Datum: december 2015

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw M. Korst

Projectteam BRO: Pascal Hendriks, Wanda Blommensteijn,
Kasper van de Langenberg

Concept: 18 maart 2015

Voorontwerp:

Ontwerp: 9 juni 2015

Vaststelling: 10 december 2015

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: HH 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ontwikkelingswens	3
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Bestemmingen	7
3. BESTAAND BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING	19
4.1 Flora en fauna	19
4.2 Archeologie	20
4.3 Cultuurhistorie	20
4.4 Waterparagraaf	22
4.5 Bodem	23
4.6 Verkeer en parkeren	23
4.6.1 Parkeren	24
4.6.2 Verkeersaantrekkende werking	27
4.6.3 Conclusie	28
4.7 Luchtkwaliteit	29
4.8 Bedrijven en milieuzonering	30
4.9 Akoestiek, wegverkeer	32
4.10 Externe veiligheid	33
5. UITVOERBAARHEID	35
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	35

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Verantwoording groepsrisico gemeente Alphen-Chaam,
bestemmingsplan Kom Chaam

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Alphen-Chaam is voornemens om de panden aan het Raadhuisplein 1 en 2 (het voormalige raadshuis en de veldwachterswoning, thans het VVV-kantoor) meer functionele mogelijkheden te bieden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005' hebben beide panden een maatschappelijke bestemming. Momenteel wordt het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015' opgesteld, echter is ervoor gekozen voor het Raadhuisplein 1 en 2 een individueel bestemmingsplan op te stellen. Onderliggend rapport betreft daarom het bestemmingsplan 'Raadhuisplein 1-2'.

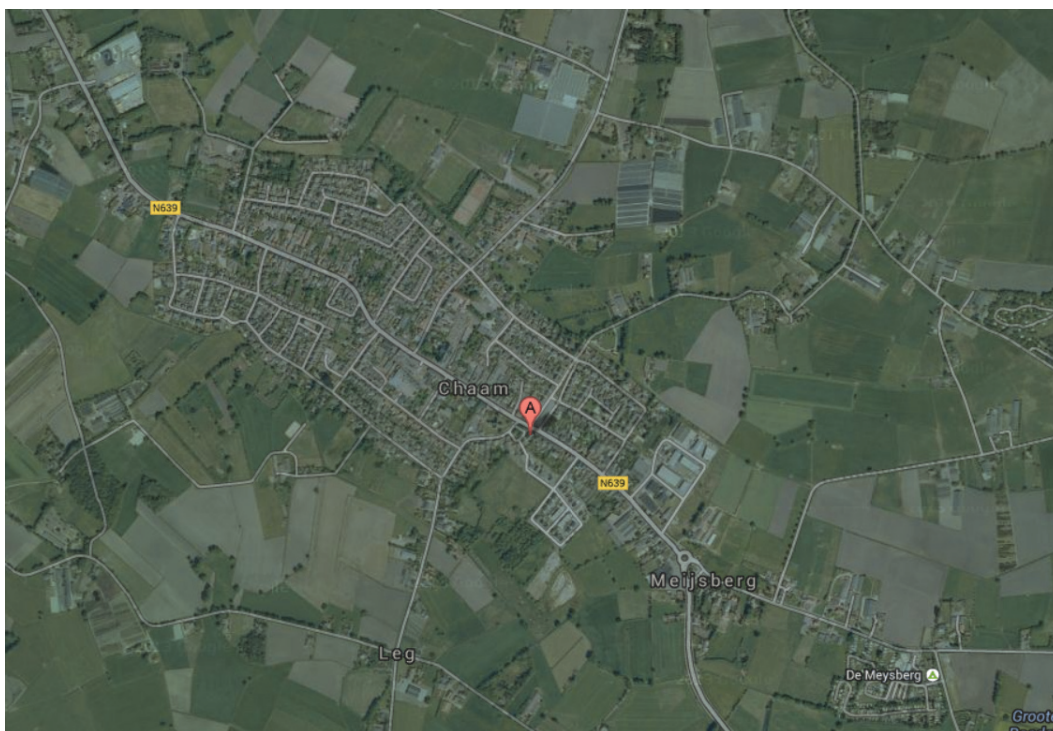
1.2 Ontwikkelingswens

De wens is om de bestemming van het plangebied te wijzigen van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd'. Hiermee krijgt het plangebied meer functionele mogelijkheden. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een set regels en een verbeelding (bestemmingsplankaart) en moet voldoen aan de standaarden van de gemeente Alphen-Chaam en de wettelijke vereisten.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied ligt in het centrumgebied van Chaam, ten zuidoosten van de Leadevaartkerk aan het Raadhuisplein 1 en 2. Het is gesitueerd aan een pleingebied wat deels bestaat uit verharde parkeerplaatsen en daarnaast een groenstrook.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Baarleseweg. Aan de westzijde vormt het Raadhuisplein de grens. Aan de zuidzijde vormt het Veldwachterspad de grens van het plangebied. Tot slot vormt het perceel van de woning 'De Kuil' aan de Baarleseweg 2 de grens aan de oostzijde. (zie afbeelding 1.2).



Afbeelding 1.1: Ligging van plangebied in Chaam (Google Maps, 2015)



Afbeelding 1.2: Exacte locatie en begrenzing van plangebied (Google Maps, 2015)

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied ligt in Chaam. Chaam is een duidelijk lintdorp. Aan de doorgaande Dorpsstraat, die overloopt in de Baarleseweg, liggen alle beeldbepalende gebouwen zoals de kerken en het raadhuis. Deze historische linten, die zich kenmerken door rechte lijnen en continuïteit, vormen de structuurdragers van het dorp. Deze linten betreffen zowel de interne dorpsontsluitingswegen als de gebiedsontsluitingswegen naar onder andere Breda, Gilze en Baarle-Nassau. Door deze kenmerken betreffen de linten een dynamisch gebied van functies. Er is een mix van verschillende functies aanwezig. Zowel wonen als maatschappelijke en commerciële functies komen verspreid over de Dorpsstraat en Baarleseweg voor.

Het plangebied

Het onderhavige plangebied ligt ten zuidoosten van de Ledevaertkerk aan het Raadhuisplein 1 en 2. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Baarleseweg. Aan de westzijde vormt het Raadhuisplein de grens. Aan de zuidzijde vormt het Veldwachterspad de grens. Tot slot vormt het perceel van de woning 'De Kuil' aan de Baarleseweg 2 de grens aan de oostzijde. (zie afbeelding 1.2).

Het plangebied is opgebouwd uit een perceel met daarop twee bouwmassa's: Het Raadhuis en bijbehorende voormalige veldwachterswoning. Het Raadhuis dateert uit 1941 en is een rijksmonument. Het Raadhuisplein vormt in combinatie met de Ledevaertkerk een belangrijk karakteristiek gedeelte van het centrumgebied van Chaam. Daarbij vormt het raadhuis samen met de voormalige veldwachterswoning een ensemble dat van hoge cultuurhistorische waarde is.

Het nabijgelegen Raadhuisplein bestaat deels uit verharde parkeerplaatsen. Daarnaast bestaat het plein uit een groenstrook met daarop een voetpad. Momenteel zijn er circa 7 parkeerplaatsen aanwezig waarvan één bestemd is voor invaliden. Het betreft hier een blauwe zone waar een maximale parkeertijd van 2 uur geldt. Bezoekers van het raadhuis worden voor parkeren momenteel doorverwezen naar het nabijgelegen plein aan de Wouwerdries.

Momenteel is het raadhuis in gebruik bij de gemeente Alphen-Chaam en heeft een kleine raadszaal, een collegekamer en een burgemeesterskamer. Er vinden raads- en commissievergaderingen plaats en er worden ontvangsten en trouwparijen gehouden. In de voormalige veldwachterswoning is momenteel het VVV-kantoor Alphen-Chaam gevestigd.



Afbeelding 2.1: Raadhuis (links) en voormalige veldwachterswoning (bron: Brabants Dagblad, 2014)

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Alphen-Chaam wil de functionele mogelijkheden van het (voormalige) raadhuis en aangrenzend veldwachterswoning verbreden. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar 'Gemengd' met aanduiding "horeca". Binnen de bestemming Gemengd zijn functies mogelijk als detailhandel, lichte horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten. De complete beschrijving van de mogelijke functies en de bouwregels die hierbij horen staan in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

De gebouwen

Met onderhavig bestemmingsplan wordt slechts een functiewijziging mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de bouw en verbouwmogelijkheden is er geen verruiming ten opzichte van de regels uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is het raadhuis een rijksmonument en omdat dit gebouw samen met de veldwachterswoning een ensemble vormt zijn beide panden uitgesloten van ingrijpende verbouwingen. Deze beschermde status

zorgt er met andere woorden voor dat eventuele bouw- en verbouwingsplannen vergunning plichtig zijn.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren wijzigt de situatie niet. Op het Raadhuisplein blijven de bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd. In paragraaf 4.6 is de verantwoording (berekeningen e.d.) van het verkeer en parkeren opgenomen.

2.3 Bestemmingen

Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005'. In dit bestemmingsplan hebben beide gebouwen en aangrenzende percelen (het plangebied) een maatschappelijke bestemming zoals te zien in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005'

Vigerende Regels (maatschappelijk)

De regels uit het vigerende bestemmingsplan, artikel 12 Maatschappelijk, geven ruimte aan de volgende voorzieningen:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen voor zover op de plankaart de aanduiding 'woning' is opgenomen, met een maximum van één woning binnen het bouwvlak;

- c. een school, uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding 'onderwijs' op de plankaart met de daarbij behorende:
- ontsluitingswegen en -paden;
 - parkeervoorzieningen;
 - erven, tuinen en terreinen;
 - bouwwerken en voorzieningen.

Gezien de aard van het onderliggende bestemmingsplan (functiewijziging, er wordt geen ruimte gegeven aan verbouwingen) zijn de bouwregels in dit geval niet relevant.

Nieuwe regels (gemengd)

De volgende functies zijn mogelijk op basis van artikel 3 Gemengd uit bestemmingsplan Kom Chaam. De regels uit het onderliggende bestemmingsplan, artikel 3 Gemengd, geven ruimte aan de volgende voorzieningen:

- a. Detailhandel, met inbegrip van volumineuze detailhandel en publiekgerichte dienstverlening;
- b. Horeca tot en met horeca categorie 2; horecabedrijven 1 en 2, uitsluitend op de begane grond, waarbij geldt dat ondergeschikte functies op de verdieping ook zijn toegestaan;
- c. 'Specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' voor het behoud, bescherming en herstel van cultuurhistorische waarden van het monument
- d. Kantoren;
- e. Maatschappelijke voorzieningen;
- f. Wonen, met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten. (laatstbedoelde activiteiten bedragen niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning en maximaal 50 m²).

Conclusie

Als gevolg van de bestemmingswijziging van onderliggend plangebied van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd' zijn meer functies mogelijk.

De toegevoegde functies, die mogelijk zijn binnen de bestemming 'Gemengd' en die niet mogelijk zijn bij de bestemming 'Maatschappelijk', zijn:

- a. Detailhandel, niet zijde volumineuze detailhandel of supermarkt;
- b. Horeca (uitsluitend voor de locatie Raadhuisplein 2);
- c. Kantoren;
- d. Wonen met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteit.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Uit de SVIR blijkt dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten en zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel richt. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimp-regio's leefbaar te houden. Om dit te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale, intergemeentelijke schaal.
- Als de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Barro

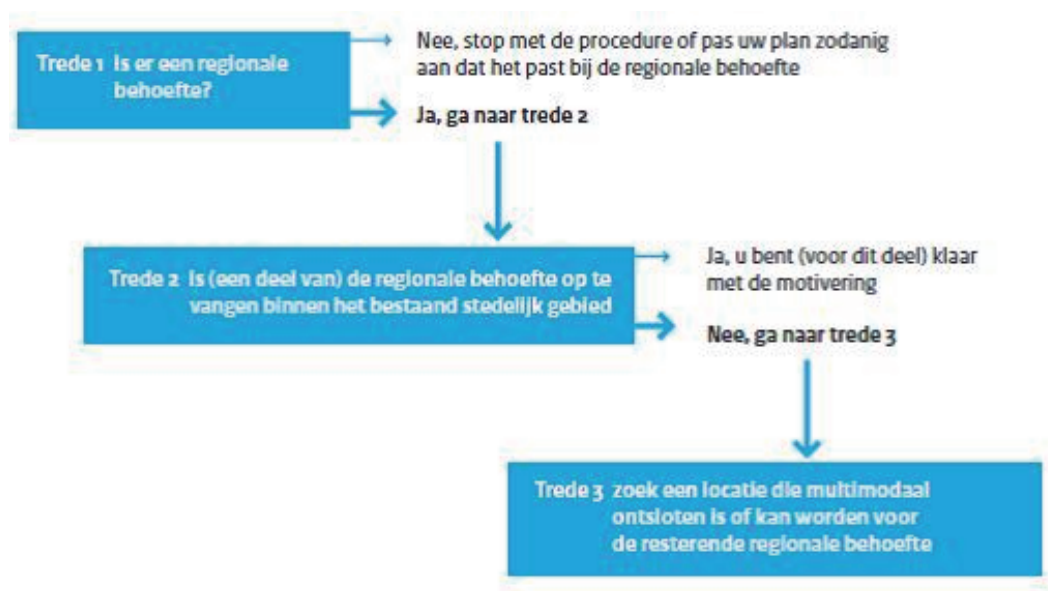
Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro vervangt de AmVB Ruimte. In het Barro wordt geregeld dat nationale belangen op perceelsniveau moeten worden verwerkt in bestemmingsplannen en andere decentrale ruimtelijke besluiten. De regels van de in het Barro opgenomen ruimtelijke belangen kunnen op perceelsniveau samenvallen. Voor zover deze regels onderling niet strijdig zijn dient de gemeente de betrokken belangen in het bestemmingsplan op te nemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden. Deze ladder moet alleen worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe 'stedelijke ontwikkelingen' als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn Ladderplichtig.

De ladder duurzame verstedelijking gaat uit van drie treden:

1. bepalen regionale vraag naar ruimte;
2. bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
3. goede (multi-modale) ontsluiting.



Afbeelding 3.1: Ladder van duurzame verstedelijking, Ministerie I&M, 2012

Onderzocht moet worden of er wel behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wordt niet al elders in de regio voorzien in deze behoefte? En is er wel vraag naar deze voorziening? Blijkt er behoefte te zijn waarin in de regio nog niet wordt voorzien, dan geldt de regel dat inbreiden gaat boven uitbreiden. Herstructurering en verbetering van bestaande terreinen dan wel transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur boven het ontwikkelen van nieuwe terreinen en gebouwen. Tenslotte moet de locatie door meerdere vervoerswijzen ontsloten worden. De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten onderbouwen op welke manier met deze voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor een bepaalde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen.

De ladder duurzame verstedelijking is van toepassing op alle projecten binnen stedelijk gebied.

Toets aan de “ladder duurzame verstedelijking” en conclusie

Ten eerste moet worden beoordeeld of onderliggend bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro tot gevolg heeft. Pas als dit het geval is moet de ladder van duurzame verstedelijking worden doorlopen.

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er echter in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn van de Raad van State¹ dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderliggend bestemmingsplan betreft de herbestemming van twee panden met bijbehorend perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Dit biedt alleen mogelijkheden voor nieuwe functies en niet voor meer bouwmogelijkheden. Er is geen sprake van toename van het ruimtebeslag en de herbestemming wordt daarom niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een ‘Deel A Visie en sturing’, waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

¹ Raad van State. ECLI:NL:RVS:2015:428. 18 februari 2015
<http://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2015:428>

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De provincie onderscheidt de volgende twee gebieden:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Kernen in het landelijk gebied.

Kernen in het landelijk gebied.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

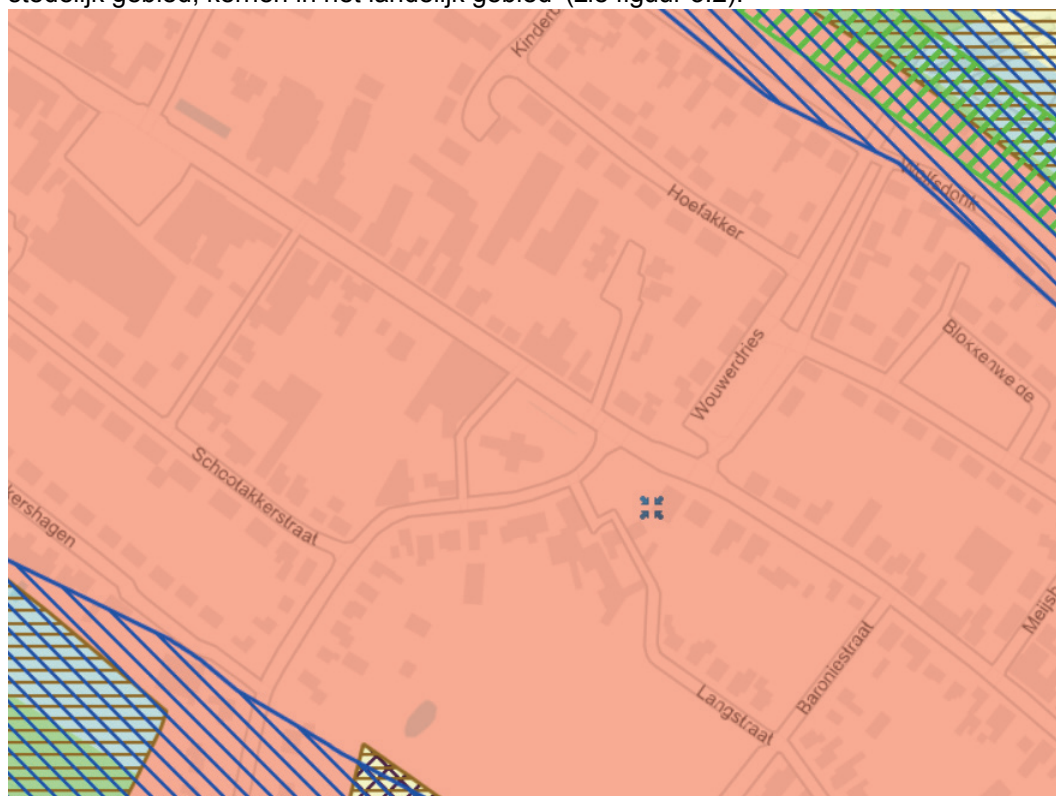
Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening is per 19 maart in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal

en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2: Uitsnede Verordening Ruimte; de oranje markering betekent 'Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.'

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1)

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

Bestaand stedelijk gebied (Art. 4)

4.1 Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

In voorgaande paragraaf 3.1 over de ladder van duurzame verstedelijking is gemotiveerd dat in onderliggend bestemmingsplan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

4.8 Detailhandelslocaties

1. Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.
2. Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij:
 - a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of
 - b. het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

4.9 Leisurevoorzieningen

1. Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een leisurevoorziening tenzij dit leidt tot een bovenregionale leisurevoorziening.
2. Onder een bovenregionale leisurevoorziening als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een leisurevoorziening waarbij:
 - a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde leisurevoorziening; of
 - b. het te verwachten aantal bezoekers meer dan 750.000 per jaar bedraagt.
3. In afwijking van het eerste lid kunnen uitsluitend de raden van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Breda, Tilburg, Eindhoven en Helmond besluiten een bestemmingsplan vast te stellen waarbij voorzien wordt in de ontwikkeling van een bovenregionale leisurevestiging.
4. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid bevat:
 1. een beschrijving van de resultaten van een op grond van artikel 37.4 (taken RRO) regionaal afgestemd onderzoek dan wel een gemeentelijke structuurvisie waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling:
 - i. bijdraagt aan de versterking van de voorzieningenstructuur van de provincie;
 - ii. geen blijvende afbreuk doet aan het functioneren van de leisurevoorzieningen van de gemeente, van omliggende gemeenten van de in het derde lid genoemde gemeenten.
 2. een beschrijving van de resultaten van het overleg met de in het derde lid genoemde gemeenten.
5. in afwijking van het eerste lid, kan een bestemmingsplan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande bovenregionale leisurevoorziening.

Doorwerking in het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan, wat ervoor zorgt dat het Raadhuis en de voormalige veldwachterswoning aan het Raadhuisplein van bestemming wijzigen, past binnen het provinciaal beleid en regelgeving zoals gesteld onder artikel 4 van de Verordening Ruimte en in het bijzonder artikel 4.2, 4.8 en 4.9.

Het onderliggende bestemmingsplan voldoet specifiek aan de voorwaarden die door de provincie Noord-Brabant worden gesteld bij de ontwikkeling van detailhandel. Dit plan heeft namelijk geen gevolgen in de trant van bovenregionale detailhandel- of leisure functies omdat de karakteristieke en monumentale status van (tenminste één van) de panden slechts een specifieke en beperkte vorm van detailhandel toe laat. Het is erg onwaarschijnlijk dat deze vorm van detailhandel aanzienlijke bovenregionale effecten heeft, gezien de omvang en status van de panden. De doelgroep van de potentiële nieuwe detailhandel zal afkomstig zijn uit het centrum en de nabije omgeving van Chaam.

De voorwaarden die de provincie stelt ten aanzien van nieuwe leisurevoorzieningen zijn nagenoeg identiek aan voorgaande eisen ten behoeve van detailhandel en daaraan wordt daarom ook voldaan. Het provinciale beleid vormt hiermee geen belemmeringen voor onderliggend bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020

In de agenda van de toekomst heeft de gemeenteraad de volgende aandachts- en keuzegebieden voor de toekomst vastgesteld. Onderstaande punten zijn een richtsnoer voor de beleidsagenda de komende jaren:

1. Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.
2. Inzet op leefbaarheid in de kernen door aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen.
3. Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen.
4. Positiebepaling in het bestuurlijk krachtenveld op basis van eigen kracht en identiteit en het open benaderen van samenwerking, alliantievorming en eventuele opschaling met andere gemeenten.

De genoemde aandachts- en keuzegebieden zijn in verschillende beleidsdocumenten van de gemeente verder uitgewerkt.

Structuurvisie Alphen-Chaam “Versterken vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit door dynamiek”

Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020. De structuurvisie vormt een expliciete uitnodiging aan de samenleving om initiatieven te ontplooien en daardoor samen met de gemeente te investeren in

een Alphen-Chaam, waar het ook in de toekomst fijn wonen, ondernemen en recreëren blijft.

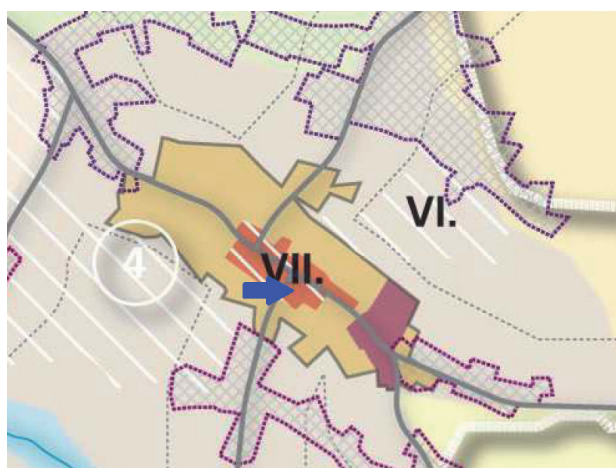
De structuurvisie nodigt uit voor investeringen die leiden tot gebiedsdynamiek en kwaliteitsverbetering. Daarbij hanteert de gemeente Alphen-Chaam kaders en spelregels als afwegingskader. In de structuurvisie wordt geconstateerd dat door de trends als individualisering en schaalvergroting de voorzieningenvraag verkleurt. De gemeente wil zorgdragen voor een dorpshart en levendige centra. Specifiek voor Chaam is het meer inzetten op recreatie. Het centrum moet gezelliger worden en de gemeente wil meer mogelijkheden bieden voor horeca en toeristisch-recreatieve voorzieningen.

Verder beschrijft de gemeente in deze structuurvisie dat wanneer er nieuwe (her)ontwikkelingen aan de orde zijn voor voorzieningen, dan zal de gemeente aansturen op multifunctionele gebouwen/multifunctioneel gebruik. Zowel vanuit het oogpunt van kostenbesparing, zuinig ruimtegebruik, het realiseren van een goede bereikbaarheid, maar ook voor de sociale interactie. Het slim combineren van voorzieningen vormt een belangrijke kans: versterking, ketensamenwerking en kruisbestuiving.

Randvoorwaarden initiatieven 'thema voorzieningen'

Goede initiatieven op het gebied van voorzieningen, die niet passen in het vigerende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Bij de afweging hanteert de gemeente de volgende functiegerelateerde randvoorwaarden en uitgangspunten.

- Supermarkt en winkels voor de eerste levensbehoefte (als bakker en slager) in het centrum van de (beide) hoofdkernen.
- Voor bepaalde centrumvoorzieningen die ook een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid van een dorpshart (zoals kinderopvang), geldt dat dergelijke initiatieven leiden naar één van de drie centrumgebieden. Voorzieningen in de clusters en linten mogen niet leiden tot een afnemende levendigheid in deze dorpscentra.
- Er moet sprake zijn van een functionele bijdrage aan (de diversiteit van) het totale voorzieningenpakket.



^Afbeelding 3.3: Ligging plangebied binnen centrumgebied (oranje), Structuurvisie Alphen-Chaam (2013)

Conclusie

Onderliggend bestemmingsplan draagt bij aan de visie en doelen die zowel in de “Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020” als de structuurvisie Alphen-Chaam “Versterken vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit door dynamiek” worden beschreven.

De wens van de gemeente, die beschreven wordt in de ‘Agenda van de Toekomst’, om het economische profiel te versterken en verbreden door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden wordt door onderliggend bestemmingsplan ondersteund. Door de bestemmingswijziging wordt ruimte gegeven aan precies deze functies. De toegevoegde functies die het gevolg zijn van deze bestemmingswijziging dragen bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van de kern Chaam.

Daarnaast draagt onderliggend bestemmingsplan ook bij aan de doelen zoals beschreven in de Structuurvisie Alphen-Chaam met onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk om de levendigheid in de historische linten te verbeteren. Concreet valt te denken aan mogelijke functies als detailhandel, kantoren en horeca.

Tot slot beschrijft de gemeente in de structuurvisie dat wanneer er nieuwe (her)ontwikkelingen aan de orde zijn voor voorzieningen, de gemeente zal aansturen op multifunctionele gebouwen/multifunctioneel gebruik. Onderliggend bestemmingsplan sluit hierop aan, gezien de mogelijkheden die de bestemmingen bieden op het gebied van multifunctioneel gebruik zoals beschreven in paragraaf 2.3.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Beschermde flora en fauna

Het plangebied is opgebouwd uit een perceel met daarop twee bouwmassa's: het raadhuis en de bijbehorend veldwachterswoning. Het Raadhuisplein vormt in combinatie met de Leedevaertkerk een belangrijk karakteristiek gedeelte van het centrumgebied van Chaam. Het Raadhuisplein bestaat uit verharde parkeerplaatsen en gedeeltelijk een groenstrook met daarop een voetpad.

De bestemmingswijziging die met onderliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft geen gevolgen voor de bestaande flora en fauna omdat het slechts een bestemmingswijziging voor de twee panden betreft. Er wordt niet gebouwd en er wordt geen groen aangetast.

Beschermde gebieden

Het onderliggende bestemmingsplan oefent (gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het meest in de nabijheid gelegen natura2000-gebied: 'Ulvenhoutse bos' op circa 5,6 km) geen significant nadelige invloed uit, op in de nabijheid gelegen natura2000 gebieden.

Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt en er worden geen bouw- of verbouwwerkzaamheden direct mogelijk gemaakt die schadelijk zijn voor de aanwezige flora en fauna in het plangebied. In paragraaf 4.6 is de toekomstige verkeersgeneratie berekend. Hieruit blijkt dat de verkeersgeneratie afneemt of in het slechtste geval gelijk blijft. Hiermee is onderliggend bestemmingsplan geen belemmering voor het aspect 'flora en fauna'.

4.2 Archeologie

Inleiding

Archeologische waarden mogen niet geschaad worden door ingrepen in de bodem. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij in de bodem wordt geroerd dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Beleid

De gemeente Alphen-Chaam gebruikt de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant² als gemeentelijke beleidskaart ten behoeve van het bepalen van een eventuele archeologische zorgplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee ook voor het bepalen van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' bij bestemmingsplannen. Dit conform het 'Erfgoedbeleid 2008-2012 Gemeente Alphen-Chaam'³. Daarnaast is voor het plangebied en de bijbehorende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' de verwachting 'onbekende verwachting' opgenomen. Dit betreft een (middel)hoge archeologische verwachting.⁴

Doorwerking plangebied

Het onderliggend bestemmingsplan zorgt er niet voor dat de grond direct wordt geroerd. Er worden daarmee geen archeologische waarden geschaad. Voor mogelijke concrete toekomstige ontwikkelingen met een oppervlak van meer dan 100 m² waarbij wel in de grond wordt geroerd dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. In de bestemmingsplanregels is deze restrictie opgenomen.

4.3 Cultuurhistorie

In artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het aspect cultuurhistorie. In het bestemmingsplan moet zijn beschreven hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk naar de archeologische, historisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden in een gebied zijn. In onderhavige paragraaf zijn de in het gebied aanwezige waarden geanalyseerd en beschreven.

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Het raadhuis is aangemerkt als rijksmonument. Een rijksmonument in Nederland is door middel van de Monumentenwet beschermd. Daarom is over het algemeen een omgevingsvergunning vereist bij een concreet plan voor verbouwing of uitbreiding. In dat geval

² Verordening Ruimte Provincie Noord-Brabant 2014, Cultuurhistorische waardenkaart (2014)

³ Gemeente Alphen-Chaam, Erfgoedbeleid 2008-2012, (27 maart 2009)

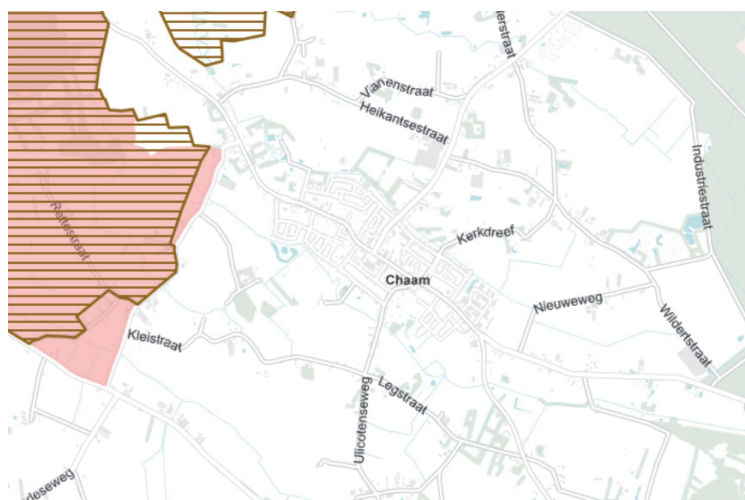
⁴ Regio West Brabant, Advies bestemmingsplan Kom Chaam (10 september 2014)

zal de gemeente vervolgens beoordelen of het plan de waarden van het monument voldoende respecteert.

In onderhavig bestemmingsplan is voor het pand 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' opgenomen voor het behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument. Daarmee wordt het pand in voldoende mate beschermd.

Overige waardevolle gebouwen

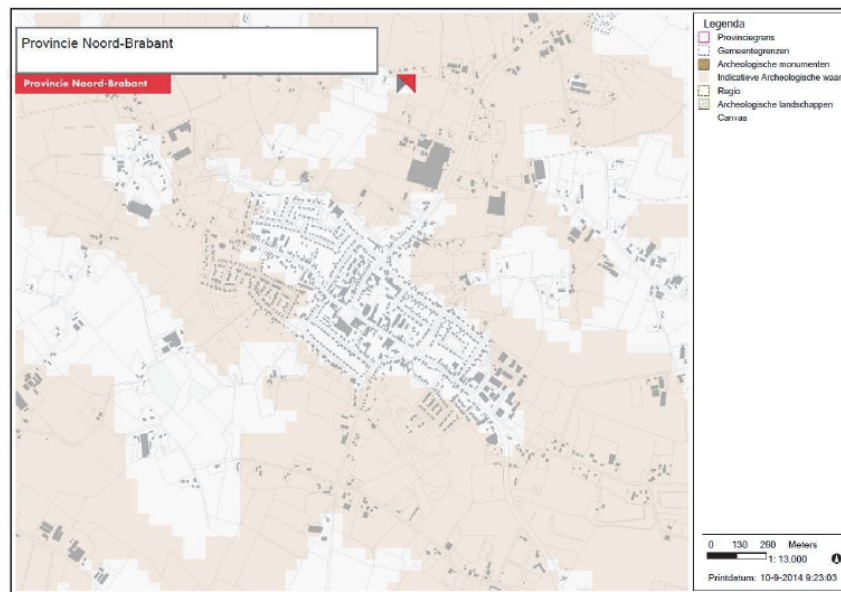
De veldwachterswoning is niet aangeduid als gemeentelijk monument of als Monumenten Inventarisatie Project-pand. Dit laatste is een landelijk Nederlands project dat tussen 1986 en 1995 werd uitgevoerd. Hierbij zijn de historische gebouwen/complexen die gebouwd zijn tussen 1850 en 1940 geïnventariseerd. De voormalige veldwachterswoning is geen monument.



Afbeelding 4.1: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant (2014)

Waardevolle cultuurhistorische vlakken en lijnen

Waardevolle stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuren zijn in de provincie Noord-Brabant verwerkt in de Verordening Ruimte 2014. Deze vlakken en lijnen zijn binnen deze Verordening aangegeven op de 'Cultuurhistorische waardenkaart'. Onderstaand is een uitsnede opgenomen. Hieruit blijkt dat Chaam als kern geheel buiten de cultuurhistorische vlakken ligt zoals op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid. De Baarleseweg en de Ulicotenseweg zijn op de CHW-kaart aangeduid als 'lijn van redelijk hoge waarde'. Het onderhavige plan heeft geen invloed op de karakteristiek van de wegen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant(2014)

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de gewenste functionele wijziging. Er vinden niet direct wijzigingen aan het raadhuis en veldwachterswoning plaats. Er is slechts sprake van een functiewijziging waarmee waardevolle cultuurhistorische vlakken en lijnen niet worden aangetast.

4.4 Waterparagraaf

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleidskader gemeente

In het milieubeleidsplan 2008-2012 van de gemeente Alphen-Chaam wordt aandacht besteed aan het gemeentelijk rioleringsplan en het gemeentelijk waterbeleid. Binnen het rioleringsplan wordt als doelstelling gesteld wateroverlast en waterverontreiniging tegen te gaan door het rioleringsstelsel doelmatig in te richten en te onderhouden. Daarnaast wil de gemeente stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater inzamelen uit de directe woon- en werkomgeving.

Binnen het gemeentelijk waterbeleid, dat is vastgelegd in een waternotitie, worden maatregelen met bijbehorende investering in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water en Kaderrichtlijn Water vastgelegd. Het beleid is erop gericht de Europese normen

wat betreft kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 te halen. Daarnaast heeft de gemeente als doelstelling het voorkomen van verdroging en het versterken van natuurwaarden van onder meer waterlopen. Dit wil de gemeente bereiken door het duurzaam omgaan met de afhandeling van schoon hemelwater en het streven naar biologisch gezond grond- en oppervlaktewater.

Toename verharding als gevolg van het plan

Als gevolg van onderliggend bestemmingsplan vindt slechts een functiewijziging van twee bestaande panden plaats. Dit heeft geen invloed op de hoeveelheid vierkante meters verharde grond. Er wordt namelijk geen uitbreiding van bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt.

Conclusie

De ontwikkeling betreft alleen een functiewijziging (van maatschappelijk naar gemengd). Het verharde oppervlak neemt niet toe en de afvoer van het regen- en afvalwater wijzigt door de functiewijziging niet. Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.5 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedureprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit geval betreft het een functiewijziging. De huidige en toekomstige gebruiksvormen zijn even gevoelig voor bodemverontreinigingen. Er vinden geen directe wijzigingen in het gebruik van de grond plaats waardoor de gevoeligheid voor bodemverontreiniging van het gebruik van het perceel gelijk blijft. Bodemonderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

4.6 Verkeer en parkeren

Inleiding

Als gevolg van onderliggend bestemmingsplan worden meerdere functies in het plangebied mogelijk gemaakt. Deze verandering van functies zorgen voor een verandering in de verkeersintensiteit en parkeerbehoeften. In deze paragraaf wordt beschreven wat de exacte veranderingen zijn en of dit gevolgen heeft voor verandering ten aanzien van verkeer en parkeren. In paragraaf 4.6.1 is de huidige en toekomstige parkeersituatie onderzocht waarna in paragraaf 4.6.2 de huidige en toekomstige verkeerssituatie is toegelicht. Daarna in paragraaf 4.6.3 is geconcludeerd wat de gevolgen zijn voor plangebied en omgeving.

Werkwijze

De uitgevoerde berekeningen ten behoeve van het parkeren zijn gebaseerd op de CROW kengetallen⁵. De rekenformules van het CROW gaan uit van een minimum en maximum en deze hebben een behoorlijke bandbreedte. Deze kengetallen zijn gebaseerd op een indeling van de stedelijkheidsgraad in 5 categorieën en daarnaast een indeling waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen centrum- en buitengebieden in 4 categorieën.

De gemeente Alphen-Chaam is een 'niet stedelijke' gemeente en het ligt in een centrum-dorpsgebied. De locatie kan worden aangemerkt als een 'matig stedelijk gebied' in het kader van de CROW cijfers. Daarnaast wordt het plangebied aangemerkt als 'schil centrumgebied' omdat het plangebied niet in het druk bezochte winkelconcentratiegebied van Chaam ligt maar net daarbuiten.

De oppervlakte van het Raadhuisplein 1 (raadhuis) bedraagt 402 m² en de oppervlakte van Raadhuisplein 2 (veldwachterswoning) bedraagt 138 m². De oppervlakte van de panden in het plangebied bedraagt gezamenlijk 540 m² BVO. Deze oppervlaktes zijn inclusief verdiepingen en daarmee ruimtes die niet kunnen worden gebruikt voor de functie van het pand. Hierbij valt te denken aan ruimtes die bijvoorbeeld door de dakconstructie niet te gebruiken zijn voor de functie.

4.6.1 Parkeren

Om bij toekomstige ontwikkelingen de juiste parkeersituatie te creëren, is het uitgangspunt dat het parkeren van een nieuwe ontwikkeling geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. Dit betekent dat de beoogde herontwikkeling van het raadhuis en veldwachterswoning hieraan wordt getoetst. In deze subparagraaf wordt inzicht geboden in de huidige parkeervraag en de parkeervraag na de bestemmingswijziging.

Parkeermogelijkheden

In de huidige situatie vindt het parkeren plaats op het Raadhuisplein; daar zijn circa 7 parkeerplaatsen aanwezig waarvan één bestemd is voor invaliden. Het betreft hier openbaar gebied waar een blauwe zone van kracht is. Hier geldt een maximale parkeertijd van 2 uur. (zie afbeelding; blauw gebied.) Daarnaast is het mogelijk voor bezoekers te parkeren op het plein aan de Wouwerdries, op loopafstand van het Raadhuisplein. (zie afbeelding; rood gebied) Hier is ruimte voor circa 26 gemotoriseerde voertuigen.

⁵ CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', oktober 2012.



Afbeelding 4.3: Parkeermogelijkheden bij het raadhuisplein(google maps, 2015)

Parkeerbehoefte en -capaciteit huidige functie

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de huidige functies in het plangebied is gekeken naar een combinatie van de feitelijke en planologische situatie. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de parkeercijfers afkomstig uit de CROW-publicatie. De CROW cijfers zijn per functie gepubliceerd. De functie raadhuis en VVV kantoor vallen niet samen met een functie in de CROW-publicatie. Daarom is gekozen om hiervoor een functie te kiezen die logischerwijs het dichtst in de buurt komt van een raadhuis/publieke functie en VVV-functie, namelijk “buurt- en dorpscentrum” functie.

Dit levert de volgende parkeerbehoefte op:

	Eenheid	Parkeercijfer	Parkeerbehoefte
Buurt- en dorpscentrum*	540 m ²	3,1 pp per 100 m ² bvo	17
Totaal			17

Tabel: parkeerbehoefte bestaande situatie

Buurt- en dorpscentrum: minimum 2,1- maximum 4,1 = gemiddeld 3,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo

* = Er zijn geen afzonderlijke normen voor een raadhuis en VVV-kantoor. Deze functie wordt voor de berekening gezien als ‘buurt- en dorpscentrum.’

Uit voorgaande berekening blijkt dat 17 parkeerplaatsen nodig zijn voor de huidige functies. Van deze 17 parkeerplaatsen zijn er 7 aanwezig op het Raadhuisplein, waarvan 1 plek voor invalide. Het berekende tekort van 10 parkeerplaatsen vormt geen probleem omdat in de nabije omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn. Daarnaast is het Raadhuisplein een blauwe-zone waarmee een continue doorstroom van de aanwezig parkeerplekken wordt gegarandeerd. Ook in de huidige situatie wordt niet de complete oppervlakte gebruikt voor de functie. In de praktijk betekent dit dat nimmer 17 parkeerplekken noodzakelijk zijn.

Toekomstige situatie

Er zijn vooralsnog geen plannen om de parkeersituatie te wijzigen of meer parkeerplaatsen mogelijk te maken op het eigen of omliggende terrein. In deze subparagraaf wordt onderzocht of de huidige parkeermogelijkheden toereikend zijn wanneer de functiewijziging plaatsvindt.

Parkeerbehoefte nieuwe situatie

Op basis van de nieuwe bestemming van de panden aan het Raadhuisplein 1 en 2 worden verschillende functies mogelijk gemaakt. In deze subparagraaf wordt inzichtelijk gemaakt wat de grootste parkeeropgave is. Op basis van de toegestane functies is per functie onderzocht wat de maximale parkeerbehoefte is, conform de parkeerkencijfers van het CROW. Dit levert de volgende parkeerbehoefte op:

Tabel: parkeerbehoefte nieuwe situatie

	Eenheid	Parkeercijfer (norm)	Parkeerbehoefte
Buurt- en dorpscentrum	540 m ²	3,1 pp per 100 m ² bvo	17
Horeca: 3-ster Hotel**	138 m ²	3,3 pp per 100 m ² bvo	5
Café/bar/cafetaria**	138 m ²	5 pp per 100 m ² bvo	7
Restaurant**	138 m ²	9 pp per 100 m ² bvo	13
Kantoor (zonder balie)	540 m ²	1,95 pp per 100 m ² bvo	11
Woning: koop, etage, midden	540 m ²	1,6 pp per 100 m ² bvo	9
Woning: huur, etage, midden	540 m ²	1,2 pp per 100 m ² bvo	7

Horeca: 3-ster Hotel: 2,8-3,8 = gemiddeld 3,3 pp per 100 m² bvo

Café: 2,8-3,8 = 4-6 = gemiddeld 5 pp per 100 m² bvo

Restaurant: 8 – 10 = gemiddeld 9 pp per 100 m² bvo

Kantoor: 1,7-2,2 = gemiddeld 1,95 pp per 100 m² bvo

Woning koop: 1,2-2 = gemiddeld 1,6 pp per 100 m² bvo

Woning huur: 0,8-1,6 = gemiddeld 1,2 pp per 100 m² bvo

** deze eenheid is uitsluitend het BVO van de voormalige veldwachterswoning, omdat een horecafunctie niet wordt mogelijk gemaakt in het raadhuis.

Conclusie parkeren

In het worst-case scenario vestigt zich in het Raadhuisplein 1 een functie in de categorie buurt- en dorpscentrum (horeca is in dit pand immers uitgesloten) en in het pand Raadhuisplein 2 een restaurant. In deze situatie zijn voor het raadhuis 12,46 parkeerplaatsen noodzakelijk en voor de voormalige veldwachterswoning 12,42 parkeerplaatsen. Gezamenlijk en afgerond is de parkeerbehoefte dan 25 parkeerplaatsen. Dit zijn 8 parkeerplekken meer dan in de huidige situatie. Hiervan worden 7 parkeerplaatsen voorzien op het Raadhuisplein. De overige 18 parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig op het plein aan de Wouwerdries. Er ontstaan geen parkeerproblemen met de komst van de functies, ook

niet met de functie met de grootste parkeerbehoefte. Zoals hiervoor gemeld is het niet mogelijk het volledige oppervlakte te gebruiken voor de functies vanwege onbruikbare ruimtes (bijvoorbeeld zolder) en beperkingen vanwege de aanwijzing als Rijksmonument (Raadhuisplein 1). De verwachting is daarom dat het aantal parkeerplaatsen niet meer is dan de huidige situatie. Hiermee blijft de parkeerbehoefte gelijk en ontstaan geen parkeerproblemen.

4.6.2 Verkeersaantrekkende werking

De verandering van functie zal zorgen voor een verandering in de verkeersintensiteit en voor veranderingen op de verkeersstromen van het omliggende wegennet. Om deze veranderingen in kaart te brengen zijn onderstaande indicatieve berekeningen uitgevoerd. Hierbij wordt de huidige situatie met de toekomstige situatie vergeleken en onderzocht wat de te verwachten toe- of afname van verkeer bedraagt. Deze berekeningen zijn eveneens gebaseerd op de CROW kengetallen.

Huidige situatie

	Eenheid	Verkeersgeneratie (norm)	Aantallen mtv/etmaal
Buurt- en dorpscentrum*	540 m ²	48,4 mvt per 100 m ² bvo	262
Totaal			262

Tabel: verkeer aantrekkende werking bestaande functie

Buurt- en dorpscentrum: minimum 32,8- maximum 64 = gemiddeld 48,4 mvt per 100 m² bvo

* = Er zijn geen afzonderlijke normen voor een raadhuis en VVV-kantoor. Deze functie wordt voor de berekening gezien als 'buurt- en dorpscentrum.'

Toekomstige situatie

Afhankelijk van de toekomstige functie(s) kan een berekening worden gemaakt van de geschatte verkeersgeneratie die deze functiewijziging met zich meebrengt. In de huidige situatie zorgt de functie in de categorie buurt- en dorpscentrum voor 262 motorvoertuigen per etmaal. Waarbij dient te worden opgemerkt dat niet de volledige oppervlakte van 540 m² voor deze functie in gebruik is. De werkelijke verkeersgeneratie is lager. In de tabel hieronder is de verkeersgeneratie voor de nieuwe functies opgenomen.

Tabel: verkeer aantrekkende werking nieuwe situatie

	Eenheid	Verkeersgeneratie (norm)	Aantallen mtv/etmaal
Buurt- en dorpscentrum	540 m ²	48,4 mvt per 100 m ² bvo	262
Horeca: 3-ster Hotel**	138 m ²	9,35 mvt per 100 m ² bvo	13
Café/bar/cafetaria**	138 m ²	Geen cijfers beschikbaar	7
Restaurant**	138 m ²	Geen cijfers beschikbaar	13
Kantoor (zonder balie)	540 m ²	6,8 mvt per 100 m ² bvo	37
Woning: koop, etage, midden	540 m ²	5,4 mvt per 100 m ² bvo	30
Woning: huur, etage, midden	540 m ²	3,4 mvt per 100 m ² bvo	19

Buurt- en dorpscentrum: minimum 32,8- maximum 64 = gemiddeld 48,4 mvt per 100 m² bvo

3-ster Hotel 7,9-10,8 = gemiddeld

Café 4 - 6 = gemiddeld 5

Restaurant 8-10 = gemiddeld 9

Kantoor: 5,9-7,7 = gemiddeld

Woning: koop etage midden: 5 – 5,8 = gemiddeld 5,4

Woning: huur etage midden: 3 – 3,8 = gemiddeld 3,4

*** deze eenheid is uitsluitend het BVO van de voormalige veldwachterswoning, omdat een horecafunctie niet wordt mogelijk gemaakt in het raadhuis.*

Conclusie verkeer

De verkeersgeneratie neemt in alle gevallen anders dan buurt- en dorpscentrum ruimschoots af. Bij laatst genoemde functie blijft de verkeersgeneratie gelijk. Hierdoor ontstaan geen verkeersproblemen als gevolg van onderliggend bestemmingsplan. Zoals hiervoor gemeld is het niet mogelijk het volledige oppervlakte te gebruiken voor de functies vanwege onbruikbare ruimtes (bijvoorbeeld zolder) en beperkingen vanwege de aanwijzing als Rijksmonument (Raadhuisplein 1). De verwachting is daarom dat het aantal voertuigbewegingen nog lager uitvalt.

4.6.3 Conclusie

Onderliggend bestemmingsplan maakt meer functies mogelijk voor het raadhuis en bijbehorend veldwachtershuis. Dit heeft gevolgen voor de parkeerbehoefte en dit genereert een andere hoeveelheid verkeer. Voor wat betreft parkeren levert het bestemmingsplan en de daaruit volgende functiewijzingen geen problemen op. In de huidige situatie zijn er voldoende parkeermogelijkheden aanwezig op het Raadhuisplein en op loopafstand liggend plein aan de Wouwerdries. Bovendien bevinden de parkeerplaatsen op het Raadhuisplein zich in een blauwe zone, waarmee een continue doorstroom van de aanwezige parkeerplekken gegarandeerd is. De parkeerplaats Raadhuisplein is goed ontsloten en bereikbaar via de Ulicotenseweg.

Uit de berekeningen blijkt dat slechts bij de komst van een buurt- en dorpscentrum voor Raadhuisplein 1 en de functie restaurant voor de locatie Raadhuisplein 2 de parkeerca-

capaciteit wordt overschreden. Er zijn echter in de nabije omgeving genoeg alternatieve parkeermogelijkheden beschikbaar, zoals het plein aan de Wouwerdries.

Wat betreft de verkeersgeneratie laten de indicatieve berekeningen zien dat er sprake is van een afname van het aantal gemotoriseerde voertuigen dat per dag aangetrokken wordt als gevolg van de functiewijziging. Ook bij een combinatie van de mogelijk nieuwe functies is de totale verkeersgeneratie die dit oplevert nog steeds lager dan de bestaande functie. Bij de berekening van de verkeersgeneratie als buurt- en dorpscentrum blijft de verkeersgeneratie gelijk. In geen geval neemt de verkeersgeneratie toe. Er ontstaan dan ook geen verkeersproblemen met onderliggend bestemmingsplan.

Daarnaast zal het omliggende wegennetwerk niet onevenredig worden belast door de centrale ligging van het plangebied in het dorp en daarnaast de vele ontsluitingsmogelijkheden van het plangebied via meerdere wegen.

Samenvattend is er op het gebied van verkeer en parkeren voldoende capaciteit aanwezig en zijn er geen problemen te verwachten als gevolg van onderliggend bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofddijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. Een project kan op twee manieren niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Enerzijds kan een project voorkomen binnen de categorieën die vooral NIBM bijdragen, anderzijds kan een project na het invullen van de verkeersgeneratie in de NIBM-tool worden beoordeeld als NIBM. Het onderhavige plan behoort niet tot één van deze categorieën. Omdat uit de berekeningen in vorige paragraaf blijkt dat de verkeersgeneratie in geen geval toeneemt, wordt de luchtkwaliteit niet aangetast (zie ook onderstaande tabel uit de NIBM-tool).

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		0
Aandeel vrachtverkeer		0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.4: Worst-case berekening NIBM-tool

Doorwerking plangebied

Omdat de verkeersgeneratie ongewijzigd blijft, heeft onderliggend bestemmingsplan geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit is dus geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁶.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is

⁶ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De te onderzoeken functies zijn: Buurt- en dorpscentrum, Horeca; 3-ster Hotel, Café/bar/cafetaria, restaurant en kantoor zonder baliefunctie. In de publicatie is gekeken in welke milieucategorie iedere functie valt. Daaruit blijkt dat bij alle functies in onderliggend bestemmingsplan de grootste richtafstand 10 meter bedraagt.

Functie	Grootste afstand
Hotel	10
Restaurant	10
Café/bar/cafetaria	10
Buurt- en dorpscentrum	10
Kantoor	10

^Tabel: richtafstanden volgens VNG publicatie

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in het centrum van Chaam en dergelijke gebieden kunnen aangewezen worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve met een stap worden verkleind. Hieruit volgt dat de richtafstand van 10 meter verlaagd wordt naar 0 meter. Hiermee zijn geen richtafstanden van toepassing in onderliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging van maatschappelijk naar gemengd. Eén van de functies die mogelijk wordt gemaakt is wonen – bedrijfswoning. Woningen zijn gevoelige objecten. In de nabije omgeving zijn geen bedrijven gelegen. Hierdoor zijn geen milieucontouren over het projectgebied gelegen. Het onderhavige bestemmingsplan zelf bevat eveneens geen milieucontouren die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het onderliggende bestemmingsplan.

4.9 Akoestiek, wegverkeer

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Het onderhavige plan is ligt binnen het invloedsgebied van wegen waar een (maximum)snelheidsregime van meer dan 30 km/u geldt. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeer is op basis van de Wet geluidhinder derhalve noodzakelijk en is uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie van het onderzoek opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

Conclusie akoestisch onderzoek⁷

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de gevel, gericht op de Baarleseweg doof uitgevoerd moet worden. Dit betekent dat ter plaatse van de verblijfsruimten geen te openen delen mogen worden opgenomen.

De zuid/oost- en noord/westgevel voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde, maar overschrijden de maximale ontheffingswaarde niet. Voor deze gevels zal een hogere grenswaardenprocedure doorlopen worden. Tevens is in de regels opgenomen dat bij geluidgevoelige bestemmingen verplicht een dove gevel gerealiseerd moet worden.

⁷ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bestemmingsplan 'Raadhuisplein 1 en 2 Chaam'. Rapportnr. M15 040.401 K+ adviseurs. 16 maart 2015.

4.10 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord zijn binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In 2012 of 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit transport externe veiligheid".

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de provinciale weg N639 en aan de rand van het centrum van Chaam. Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van het plangebied van maatschappelijk naar gemengd. Op basis van een inventarisatie van de aanwezige risicobronnen is getoetst of het beoogde bestemmingsplan kan voldoen aan de grens- en richtwaarde voor externe veiligheid.

Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de navolgende informatiebronnen:

- Risicokaart provincie Noord-Brabant, omgeving Chaam;
- Vigerend bestemmingsplan Kom Chaam 2005;
- Beleidsvisie externe veiligheid Alphen-Chaam.

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat het plangebied niet ligt binnen een PR 10-6 contour. Het plaatsgebonden risico geeft geen beperkingen aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een Bevi-inrichting, een buisleiding en/of een transportroute die is aangewezen in het toekomstig Basisnet transport. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N639. Over deze weg vindt in geringe mate transport van gevaarlijke stoffen plaats. De weg heeft geen PR 10-6 contour en de oriëntatiewaarde (OW) wordt met een waarde van 0,027 x OW ruim onderschreden. Vooralsnog zijn er geen problemen wat betreft het aantal te

verblijven personen. Bij een concreet initiatief in de toekomst zal dit aspect verder moeten worden getoetst en beoordeeld.

Beperkte verantwoording

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015' is door de Omgevingsdienst een beperkte verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N639. De beperkte verantwoording (op grond van art. 13 van het Bevi) is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. In de verantwoording is uitgegaan van een conserverend bestemmingsplan en dat er geen toename plaatsvindt van de bevolking, het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt en niet toeneemt.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar 'Gemengd' met aanduiding "horeca". Met de wijziging van het bestemmingsplan worden meer functies mogelijk gemaakt voor het raadhuis en bijbehorend veldwachtershuis. Afhankelijk van het concrete initiatief kan dit tot een toename leiden van het aantal verblijvende personen ten opzichte van de huidige situatie. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het aantal verblijvende personen in de toekomst gelijk blijft. Hiermee blijft het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde en neemt het, afhankelijk van het initiatief, zeer beperkt toe.

In de verantwoording van de Omgevingsdienst zijn maatregelen voorgesteld ter bestrijding en beperking van de omvang van de calamiteit en zelfredzaamheid. Bij een concreet initiatief dienen deze maatregelen opgevolgd te worden.

Advies brandweer Midden- en West-Brabant

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015' is door de brandweer Midden- en West-Brabant geadviseerd inzake art. 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid van de OMWB. Ook dit advies gaat uit van een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. In het advies van de brandweer wordt enkel ingegaan op het LPG tankstation in de bebouwde kom van Chaam. Onderhavige locatie ligt buiten de invloedssfeer van het tankstation. Nadere maatregelen zijn niet noodzakelijk.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De voorgenomen functiewijziging voor het Raadhuisplein 1 en 2 was onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Chaam 2015'. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen en is deze voorgelegd aan vooroverleg partners. Ingekomen overlegreacties die van toepassing zijn op het Raadhuisplein 1 en 2 zijn beoordeeld en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

5.1.2 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode hebben belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken en kunnen indienen bij de gemeente Alphen-Chaam. Totaal is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. In de zienswijzerapportage is de ontvangen zienswijze beantwoord.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente Alphen-Chaam wil de bestemming van het plangebied wijzigen om de verkoopbaarheid van de panden te vergroten. De gemeente neemt het planschaderisico voor haar rekening.

