

Toelichting

bestemmingsplan “Goedentijd 21b - 23 te Alphen ”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2017-04-11
Plan identificatie: NL.IMRO.1723.BPgoedentijd21b23-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'BP Goedentijd 21b -23 te Alphen'

Opdrachtgever: Kleiren – De Bie BV
Oosterwijksestraat 22
5131 NM Alphen

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersarchitectuur.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 141061

Rapportnummer 141061.01

Datum: 11 april 2017

Status: vastgesteld

Voorontwerp: 30 augustus 2016 t/m 10 oktober 2016

Ontwerp: 10 januari 2017 tot en met maandag 20
februari 2017

Vastgesteld: 06 april 2017

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied.....	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Historische situatie	9
2.3	Huidige situatie.....	9
2.4	Verkeer en parkeren.....	12
2.5	Beschrijving plangebied	12
Hoofdstuk 3	Het plan voor Goedentijd 21b en 23	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Algemeen.....	14
3.3	Ruimtelijke opzet.....	14
3.4	Doelgroep en woonprogramma	16
3.5	Ontsluiting en parkeren.....	16
3.6	Groenstructuur	18
3.7	Beeldkwaliteit Architectuur.....	19
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Europees- en rijksbeleid	21
4.3	Provinciaal Beleid	25
4.4	Gemeentelijk beleid.....	28
Hoofdstuk 5	Relevante (milieu)aspecten	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Algemeen.....	31
5.3	Bodem	31
5.4	Water.....	32
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	33
5.6	Natuur.....	35
5.7	Wegverkeerslawaaï	37
5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	37
5.9	Externe veiligheid	38
5.10	Kabels en leidingen	39
5.11	Luchtkwaliteit	39
5.12	Toetsing besluit milieueffecten rapportage	41
Hoofdstuk 6	Toelichting op de bestemmingsregels	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	42
6.3	Algemene toelichting regels	42
6.4	Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	42
6.5	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	43

6.6	Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	43
6.7	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	43
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
7.2	Economische uitvoerbaarheid	46

Bijlagen:

1. Woningmarktonderzoek 2015, Gemeente Alphen-Chaam, Companen, 2 maart 2016.
2. Aeries berekening, stikstofdepositie.
3. Rapportage Inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b-23 te Alphen.
4. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Afzonderlijke bijlagen:

1. Bodemonderzoek, Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, 20 juni 2013.
2. Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, BAAC, september 2016.
3. Ecologische quickscan, Buro Maerlant, 26 september 2016.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Goedentijd 21B en 23 te Alphen is op het moment van opstellen van het voorliggende bestemmingsplan de gebouwen aanwezig van de voormalige Rabobank. De gebouwen bestaan uit een kantoorgebouw en een woonhuis. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Kantoor'. De woning is aangeduid met de functieaanduiding 'wonen'.

Om leegstand van gebouwen te voorkomen is het voornemen om de locatie te herbestemmen voor woondoeleinden. Het initiatief omvat het realiseren van 12 huurappartementen en vier grondgebonden huurseniorenwoningen. Uit het woningmarktonderzoek van de gemeente Alphen-Chaam blijkt dat er gezien de demografische ontwikkelingen er behoeften is aan woningen voor starters en senioren. Daarnaast is het vooral van belang dat er woningen worden toegevoegd in de huursector. Het beoogde initiatief is toegesneden op huurappartementen en huurwoningen voor senioren. Het voorgestane initiatief draagt tevens bij aan een leefbare kern.

Op 15 september 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe planologisch medewerking te verlenen aan het her ontwikkelen van de locatie.

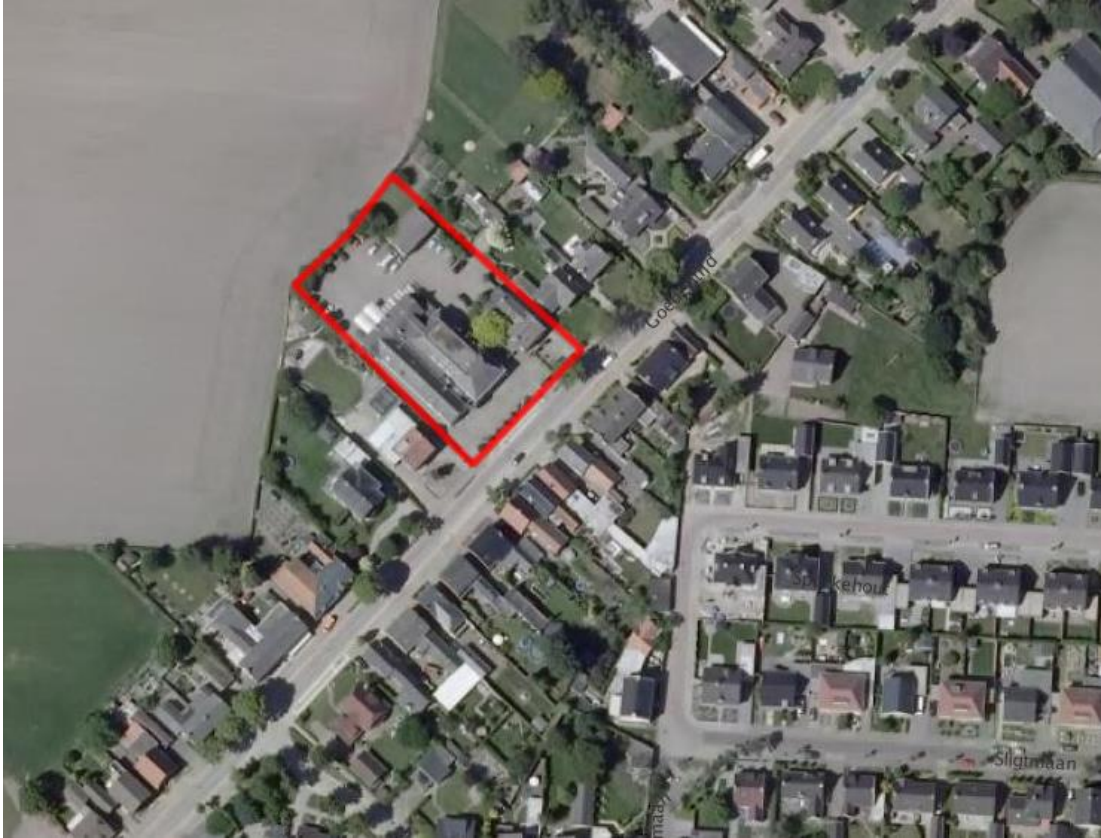
Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe op deze locatie. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Alphen binnen de gemeente Alphen Chaam. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente APN, sectie H, nummers 3300 en 3827 en sectie L, nummer 0443. De omvang van het bestemmingsplangebied bedraagt circa 3134 m². In figuur 1 en 2 is het plangebied op een luchtfoto aangegeven.



Figuur 1: Plangebied aangegeven ten opzichte van de kern Alphen



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto met daarop het plangebied aangegeven

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009'. Het bestemmingsplan is op 18 november 2009 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Kantoor'. Ter hoogte van het perceel, waarop het kantoorgebouw staat geldt een maximum bebouwingspercentage terrein van 60 %, met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. De woning binnen het plangebied is aangeduid met de functieaanduiding 'wonen'. Voor het perceelgedeelte, waar de woning aanwezig is, geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Over een gedeelte van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Beoordeling

Het bestaande kantoorpand heeft in de bestaande situatie een hoogte van 10,7 meter. De bouwhoogte van het vigerend bestemmingsplan komt hier niet overeen. De beoogde ontwikkeling van 12 appartementen en vier grondgebonden woningen past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn verder geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die de beoogde ontwikkeling mogelijk kunnen maken.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan partieel te worden herzien.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplankaart Bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. De relevante milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op de bestemmingsplanregels gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt het plangebied beschrijven. Er wordt ingegaan op de historische situatie en de bestaande situatie. De bestaande situatie wordt zoals ruimtelijk als functioneel geanalyseerd. Daarna wordt kort ingegaan op de verkeerstructuur en het parkeren.

2.2 Historische situatie

Alphen is gelegen op een dekzandrug, die zich uitstrekt van zuid naar noord, aan de oostzijde begrensd door het dal van de Leij (Donge) en aan de westzijde aflopend naar de lage (moeras-) gronden in het stroomgebied van de Mark. De gehuchten Boshoven, Terover, Sas, Hondseind, Boslust, Kwaalburg, Looneind, Oosterwijk en Druisdijk horen ook tot het Alphen's grondgebied.

In de prehistorie en de eerste eeuwen van onze jaartelling boden dergelijk relatief hoge gebieden de beste mogelijkheid tot bewoning. Op het grondgebied van Alphen zijn dan ook talrijke sporen aangetroffen uit die prehistorie (onder meer grafheuvels), de Romeinse tijd (Kwaalburg herinnert aan een Romeinse versterking of legerplaats) en Merovingische tijd (grafveld van wel 43 graven met bijgiften zoals sieraden, wapens, potten en glaswerk). Alphen mag zich dan ook rekenen tot de vroegst bewoonde gebieden binnen het Land van Breda.

De kern Alphen is ontstaan op een knooppunt van oude wegen. In het centrum ervan ligt de kerk op een verhoging. Rondom deze kerk is de kern gegroeid. Vanwege de aanwezigheid van esgronden is de kern niet gelijkmatig naar alle richtingen gegroeid. De komst van de spoorlijn (het Bels lijntje) gaf een extra groei-impuls en zorgde ervoor dat Alphen zich vooral naar het zuidoosten ontwikkelde. Zo is het patroon van radiale wegen ontstaan, waartussen min of meer lobvormig de bebouwing is geconcentreerd. Door deze lobvormige structuur reikt het landschap op enkele plaatsen diep in de kern. Alphen heeft zodoende een directe relatie met het buitengebied.



Figuur 4: Historische kaart van de kern Alphen ca. 1900-1910

2.3 Huidige situatie

2.3.1 Algemeen

De Goedentijd is een van de herkenbare historische linten van Alphen. Uitgangspunt is dat deze belangrijke structuurdrager wordt behouden.

2.3.2 Ruimtelijke analyse

Bebouwingsstructuur

Het bebouwingsbeeld langs de Goedentijd bestaat uit een divers ruimtelijk beeld van historische bebouwing bestaande uit boerderijen en vrijstaande woningen. Het bebouwingsbeeld wordt afgewisseld met meer recente bebouwing, bestaande uit voornamelijk vrijstaande bebouwing, twee-onder-een kapwoningen en enkele korte rijwoningen.

De meeste woningen zijn voorzien van een zadeldak. De noklijn is zowel loodrecht als parallel gericht op de straat. De bouwmassa van de omliggende woningen bestaan overwegend uit één tot twee bouwlagen met kap.

De rooilijnen liggen verspringend ten opzichte van elkaar en varieert van woningen, die direct aan de weg gesitueerd zijn tot enkele woningen met grote voortuinen. Richting het buitengebied toe wordt het bebouwingsbeeld steeds ruimer van opzet. De lintbebouwing gaat bovendien over van een dorpskarakter binnen de kern naar een agrarisch karakter in het buitengebied. In figuur 5 is de bebouwingsstructuur schematisch weergegeven.



Figuur 5: bebouwingsstructuur rondom het plangebied

Groenstructuur

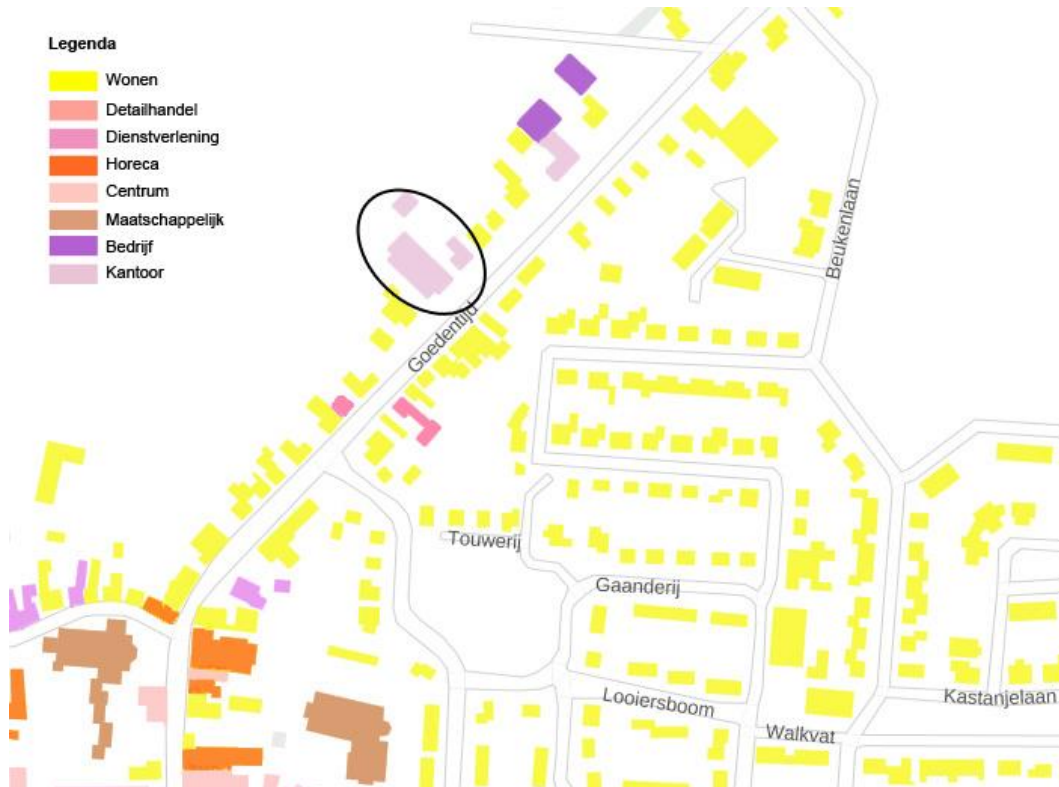
Grote groenvoorzieningen zijn binnen de kern en de historische linten niet aanwezig, door het goede contact met het omringende landschap dat tot diep in de kern doordringt is de noodzaak daarvoor dan ook niet aanwezig. Binnen de kern van Alphen is er aan de Gaanderij een kleine groenvoorziening aanwezig. Bij De Ligt is een groenaccent aanwezig richting de rondweg.



Figuur 6: groenstructuur ter hoogte van het plangebied

De overgang langs de Goedentijd tussen het dorp en het landschap gaat zeer geleidelijk. Nabij de dorpskern is er nauwelijks tot geen groen in het openbaar gebied aanwezig. Naarmate de kern verder verwijderd raakt staan er langs één zijde van de weg bomen in plantvakken met onder begroeiing en langs de andere zijde bomen zonder onder begroeiing. Een beeld van de groenstructuur ter hoogte van het plangebied is weergegeven in figuur 6.

2.3.3 Functionele analyse



Figuur 7: functiekaart

Wonen

In de omgeving van het plangebied komt overwegend de functie wonen voor. Over het algemeen bestaat de omgeving van het plangebied uit eengezinswoningen. Op de functiekaart (figuur 7) is met geel aangegeven, waar de functie wonen aanwezig is.

Detailhandel en horeca

Aan de Goedentijd zijn twee winkels gevestigd. De dichtstbijzijnde horeca is in het centrum van Alphen gevestigd.

Bedrijven en kantoren

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied twee bedrijven gevestigd. De bedrijven zijn in figuur 7 met donkerpaars aangemerkt. Dit zijn bedrijven, die vallen onder de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. De voorzijde van het perceel is bestemd als 'Kantoor'. Bedrijven met een hogere categorie zijn voornamelijk gevestigd op het bedrijventerrein aan de zuidoostkant van Alphen.

Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening

De meeste maatschappelijke voorzieningen zijn in het centrum van Alphen voorzien, zoals de kerk.

Sport en recreatie

In de directe omgeving van het plangebied komen geen sportvoorzieningen of recreatieve voorzieningen voor. De sportvoorzieningen liggen geconcentreerd op het sportterrein tussen de Zandstraat en Chaamseweg. Recreatieve voorzieningen (manege en volkstuinten) zijn aan de noordoostkant van Alphen gelegen.

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeersstructuur

De Goedentijd is een verkeersdrager van het dorp Alphen. Het straatprofiel van de Goedentijd kenmerkt zich door twee rijbanen met een goot in het midden. Aan weerszijden van de rijbaan zijn trottoirs gelegen. Hier en daar is groen aanwezig in de vorm van bomen met daaronder lage begroeiing.

2.4.2 Parkeren

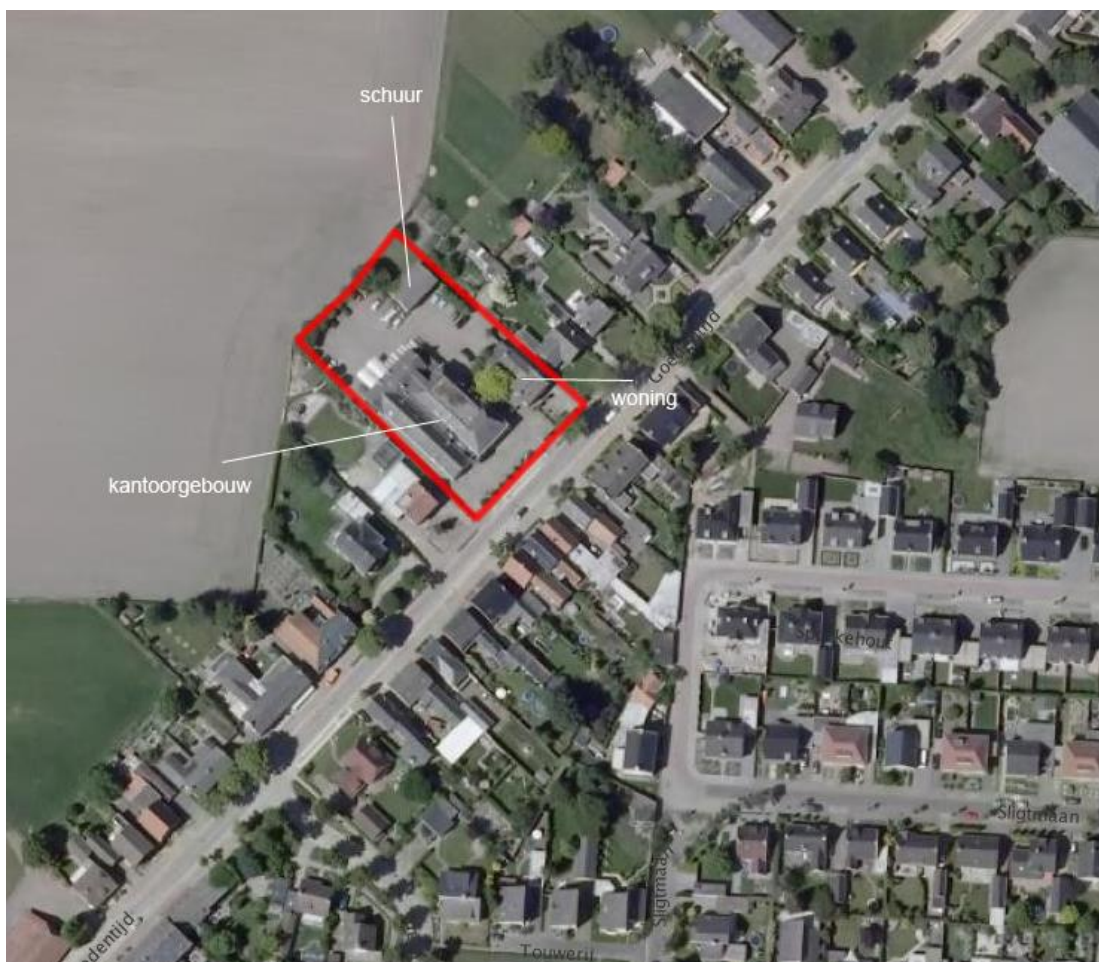
Met betrekking tot parkeren is het beleid van de gemeente Alphen-Chaam erop gericht parkeren bij nieuwe functies zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden. In de directe omgeving van het plangebied wordt zowel op eigen terrein geparkeerd, als in de openbare ruimte.

2.4.3 Openbaar Vervoer

Er rijdt een bus, lijn 132, van Breda via omliggende dorpen naar Tilburg. De bushalte is gelegen aan de Goedentijd, direct voor het plangebied.

2.5 Beschrijving plangebied

Binnen het plangebied is er een kantoorgebouw, woning en een schuur aanwezig. Verder is het plangebied bijna geheel verhard, aan de voor- en achterzijde van het plangebied is groen in kleinschalige mate aanwezig. In figuur 8 en 9 wordt het bestaande plangebied in de bestaande situatie in beeld gebracht.



Figuur 8: Bestaande situatie



Figuur 9: Foto's plangebied

Hoofdstuk 3 Het plan voor Goedentijd 21b en 23

3.1 Inleiding

In onderstaand hoofdstuk wordt ingegaan op het plan wat op de locatie Goedentijd 21b en 23 wordt gecreëerd. Er wordt ingegaan op de ruimtelijke opzet van het plan, de doelgroep en woonprogramma, ontsluiting en parkeren, groenstructuur en de beeldkwaliteit van de architectuur.

3.2 Algemeen

Het planconcept is geïnspireerd op de begijnhofjes van vroeger. In de begijnhofjes zijn de woningen rondom een groene ruimte gesitueerd. In figuur 10 zijn enkele referentiebeelden van begijnhofjes weergegeven.



Figuur 10: referentiebeelden begijnhofjes

3.3 Ruimtelijke opzet

Eén van de uitgangspunten voor de herbestemming van het plangebied is, om doorzichten naar het buitengebied te creëren. De doorzichten naar het buitengebied worden gecreëerd door twee bouwmassa op te richten, zie figuur 11. Op het achterste gedeelte van het perceel worden twee bouwmassa gepositioneerd langs de zijdelingse perceelgrenzen. De bouwmassa's zijn in een U-vorm gepositioneerd hierdoor wordt een hofje gecreëerd op het midden terrein. Om het concept van het hofje te versterken is er voor gekozen om het parkeren aan de voorzijde van het perceel te situeren.

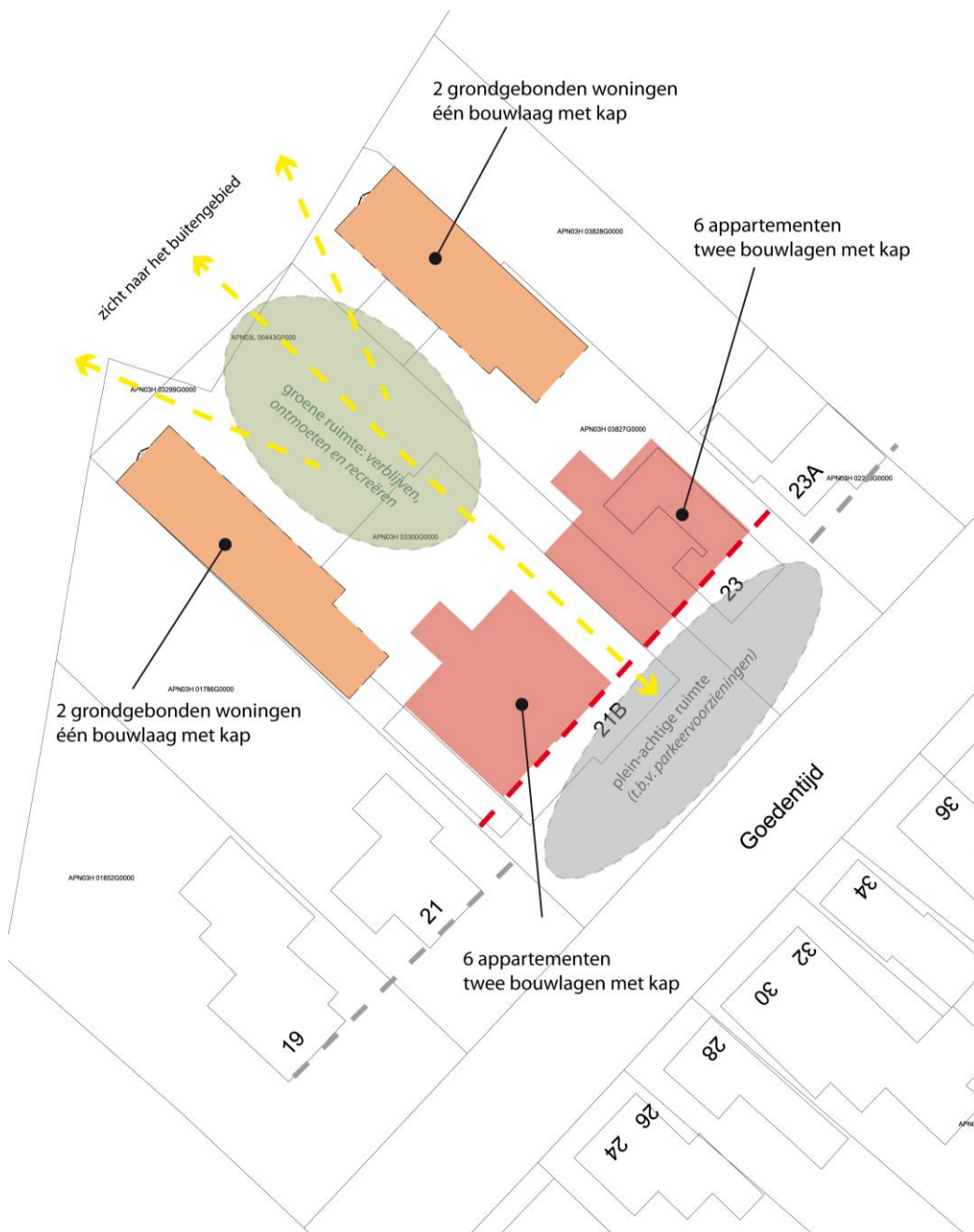
Het hofje wordt gevormd door twee identieke appartementengebouwen aan de voorzijde. Deze gebouwen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Aan de achterzijde van het plangebied, richting het buitengebied, worden twee rijen met grondgebondenwoningen opgericht met één bouwlaag plus kap. De achterzijde van het

hofje is opengelaten, zodat de groene binnenplaats interactie heeft met het buitengebied. De nieuwe situatie is in figuur 11 en 12 weergegeven.

3.3.1 Bouwhoogtes

De twee voorste gebouwen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap, aansluitend op de naastgelegen woning. De maximale bouwhoogte van de twee voorste gebouwen bedragen maximaal 10 meter en een maximale goothoogte van 7 meter. Voor een gedeelte van de gebouwen bedraagt de maximale bouwhoogte 11,5 meter, dit gedeelte is gelegen aan de zijde van de doorgang tussen de gebouwen.

De twee achterste gebouwen, richting het buitengebied, worden uitgevoerd met één bouwlaag met kap. Hierdoor wordt richting het buitengebied een passende afvloeiing bewerkstelligd. De maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt 6 meter en de maximale goothoogte 3 meter.



Figuur 11: stedenbouwkundige uitgangspunten

3.3.2 Rooilijn

De rooilijn van de woningen aan de Goedentijd is verspringend. De nieuwe bebouwing op de locatie Goedentijd wordt, ten opzichte van de rooilijn van de naastgelegen woningen, iets terug gezet. Door de rooilijn iets terug te zetten, komt er voor de woningen ruimte voor een plein-achtige ruimte, waar ruimte is voor parkeerplaatsen.



Figuur 12: Nieuwe situatie

3.4 Doelgroep en woonprogramma

Het plan is gericht op de doelgroep: senioren. De appartementengebouwen zijn voorzien van een lift en de grondgebonden woningen hebben het hele woonprogramma op de begane grond. Aansluitend op het woningmarktonderzoek van de gemeente Alphen-Chaam worden de woningen ingezet voor de verhuur. Mede door de grootte van de gebruiksoppervlakte van de appartementen (circa 100 m²) als ook de inrichting van het perceel (groene uitstaling, voldoende parkeergelegenheid) vallen de appartementen in het duurder segment.

Ook de inrichting van de groene binnenplaats zal ingericht worden voor senioren, waar aandacht wordt besteed aan: verblijven, ontmoeten en recreëren.

Het woonprogramma bestaat uit:

- 4 grondgebonden woningen
- 12 appartementen

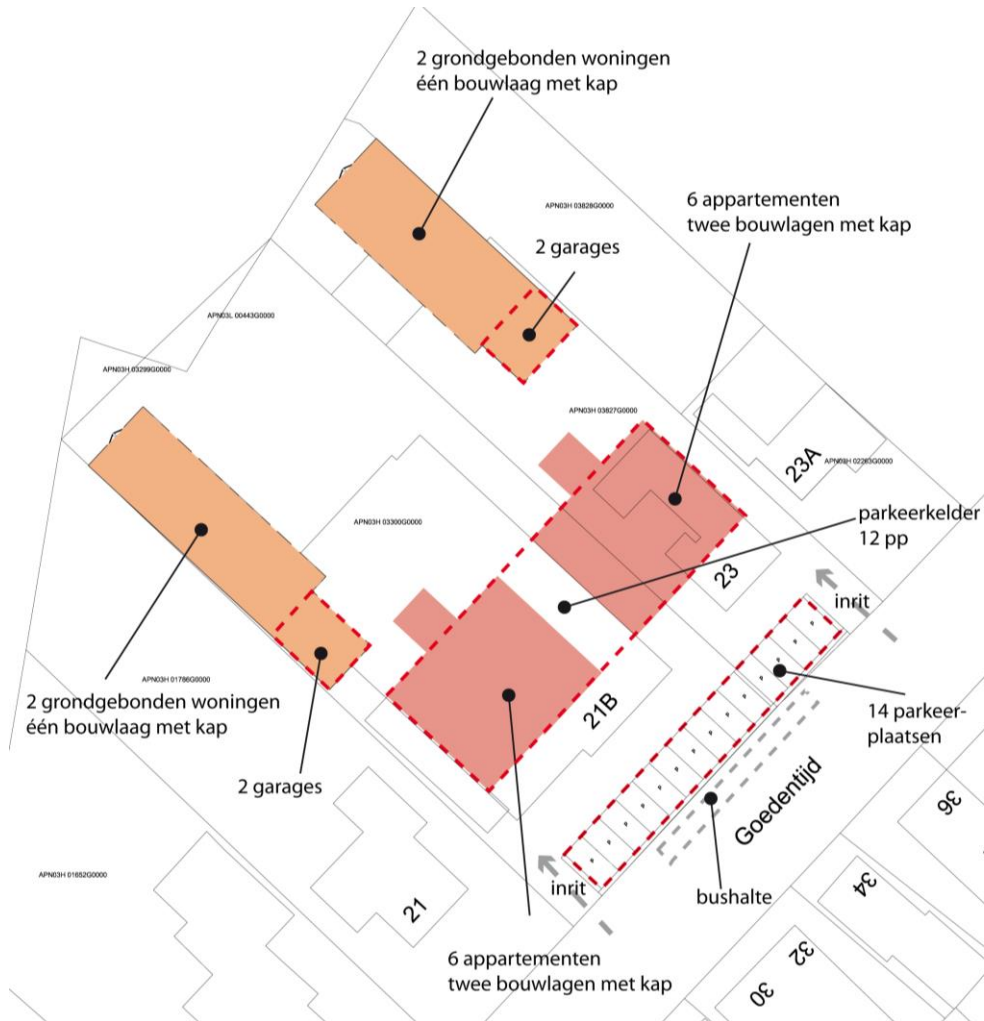
3.5 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt direct door de Goedentijd (30 km/u gebied) ontsloten. Voor het plangebied is een bushalte gelegen. De ontsluitingsstructuur wordt vormgegeven volgens het principe Duurzaam Veilig. Dit principe Duurzaam Veilig is gebaseerd op vijf principes. Deze vijf principes betreffen de functionaliteit van wegen, de homogeniteit van massa en/of snelheid en richting, fysieke en sociale vergevingsgezindheid, herkenbaarheid en voorspelbaarheid van wegen en gedrag, en statusonderkenning.

Het plan wordt ontsloten door twee in- en uitritten. Deze in- en uitritten zijn in huidige situatie aanwezig. De bewoners van de appartementen maken gebruik van de inrit, waar de parkeerkelder is voorzien. De bezoekers van de appartementen zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het perceel, die via de andere inrit te bereiken zijn. De bewoners van de vier grondgebonden woningen bereiken hun woning via de inrit aan de rechterzijde van het perceel. De rijroute van de vierwoningen bestaat uit eenrichtingsverkeer, inrijden langs kavel nummer 23a en uitrijden tussen de twee nieuwe appartementencomplexen.

De bushalte voor de planlocatie blijft behouden.



Figuur 13: Overzicht ontsluiten en parkeerplaatsen/voorzieningen

Verkeersintensiteit

Hieronder wordt een analyse gemaakt van de verkeersintensiteit bij verandering van een kantoor met baliefunctie naar een woonfunctie.

Huidige verkeersintensiteit

Voor het bepalen van de huidige verkeersintensiteit wordt er gebruik gemaakt van de kengetallen van CROW voor 'Kantoor met baliefunctie', niet stedelijk, schil centrum.

Tabel 1: Verkeersgeneratie, huidige situatie

Functie	Verkeersgeneratie, schil centrum, niet stedelijk per 100 bvo		Bvo in m ²	Verkeersgeneratie	
	Min.	Max.		Min.	Max.
Kantoor met baliefunctie	12.5	14.8	1132 m ²	141.5	167.5
			Totaal	141.5	167.5

Toekomstige verkeersintensiteit

Voor de prognose van de verkeersintensiteit voor de toekomstige situatie wordt gebruik gemaakt van CROW kengetallen. De toekomstige situatie omvat:

- 12 huur, etage, duur
- vier huurhuizen in de vrije sector

Als uitgangspunt wordt schil centrum, niet stedelijk aangehouden om de verkeersgeneratie te bepalen.

Tabel 2: Verkeersgeneratie Toekomstige woningen

Functie	Verkeersgeneratie, schil centrum, niet stedelijk per woning		Aantal	Verkeersgeneratie	
	Min.	Max.		Min.	Max.
Huur, etage, midden	0.8	1.6	16	12.8	25.6
Huur, vrije sector	1.4	2.2	4	5.6	8.8
			Totaal	18.4	34.4

De verkeersintensiteit neemt af door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de afwikkeling van het verkeer in de toekomstige situatie gunstiger uit zal vallen.

Parkeren

Het parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. In het meest zuidelijke appartementengebouw komt een toegang tot de parkeerkelder die onder beide gebouwen is voorzien. Aan de voorzijde van het perceel worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor de woningen, waar voornamelijk bezoekers zullen parkeren. Voor de grondgebonden woningen worden garages binnen het hofje voorzien. Deze garages zijn in de aanwezige parkeervoorzieningen buiten beschouwing gelaten en niet meegerekend.

De beoogde ontwikkeling dient te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Alphen-Chaam, deze normen zijn gebaseerd op de normen van de CROW 2012. In de eerste tabel zijn de normen uiteengezet van de twee parkeergelegenheden die binnen het plangebied worden opgericht, in de navolgende tabel is het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend.

Tabel 3: Parkeernorm CROW 2012

functie	Schil centrum (niet stedelijk)		Bezoek/minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid
	minimaal	maximaal		
Huurhuis, vrije sector	1.4	2.2	0.3 per wo	Per woning
huur, etage, midden	1.3	2.1	0.3 per wo	Per woning

Tabel 4: Benodigd aantal parkeerplaatsen

functie	Aantal woningen	Parkeernorm CROW 2012	
		minimaal	maximaal
Huurhuis, vrije sector	4	5.6	8.8
huur, etage, midden	12	15.6	25.2
Totaal	16	21.2	34

Uit tabel 4 blijkt dat de minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen resulteert in 21.2 parkeerplaatsen en de maximale parkeernorm in 34 parkeerplaatsen. In totaal zijn er binnen het plangebied 26 parkeerplaatsen aanwezig, dit voldoet aan de minimale parkeernorm, maar niet aan de maximale parkeernorm.

Gemiddeld zijn er per woning 1.6 parkeerplaatsen beschikbaar. Omdat het hier voornamelijk om seniorenwoningen gaat kan gesteld worden dat 1.6 parkeerplaatsen per woning voldoende is, omdat deze doelgroep vaak maar één of zelfs geen auto heeft. Daarnaast zijn de garages van de grondgebonden woningen niet meegerekend in de aanwezige parkeervoorzieningen. Hieruit kan gesteld worden dat er ruimschoots aan de minimale parkeernorm wordt voldaan met een overschot van 4.8 parkeerplaatsen.

3.6 Groenstructuur

De drager van de groenstructuur is het groene binnenterrein van het hofje, waarbij ruimte is voor verblijven, ontmoeten en recreëren. De grondgebonden woningen krijgen aan de voorzijde een groene ruimte (tuin) die aansluiting vindt en deel uit maakt van het groene binnenterrein. Tevens zal de parkeergelegenheid aan de

voorzijde van het perceel een groene invulling krijgen met bomen en ruimte voor hagen of andere onderbegroeiing. In figuur 14 zijn beelden weergegeven van de mogelijke invulling van het groen.



Figuur 14: Mogelijke invulling groenstructuur van het hofje

3.7 Beeldkwaliteit Architectuur

De bebouwing in de omgeving kent niet 1 herkenbare architectuurstijl. Het beeld is vrij divers. Wel bestaat de bebouwing uit traditionele kleuren en materialen. Veelal bestaan de gevels uit rood/bruin metselwerk. Enkele gevels in de omgeving van het plangebied zijn wit gestuukt/ geverfd. De daken zijn bijna allemaal voorzien van dakpannen in de kleuren rood/zwart/antraciet. Voor de planlocatie is er ook gekozen om de nieuwe bebouwing traditioneel vorm te geven, zodat de nieuwe bebouwing past in de bestaande omgeving.



Figuur 15: diverse bebouwing in de omgeving

Kleur en materialisering

De nadruk moet liggen op een beheerst en evenwichtig kleurgebruik, er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de eigen kleur van de toegepaste materialen. Het gebruik van signaalkleuren is niet acceptabel.

Er moeten hoofdzakelijk traditionele materialen worden toegepast zoals baksteen, (gebakken) dakpannen, hout, beton en natuursteen.

Gevels

Om de schaal van de grotere massa's te verkleinen zal de gevel visueel uit verschillende eenheden moeten bestaan. Hierdoor wordt de grotere massa opgedeeld in delen en sluit het beter aan op de omgeving. Dit wordt onder meer gedaan door spekbanden in de gevel aan te brengen.

Dakvormen

Als uitgangspunt geldt dat voor een zadeldak of schilddak gekozen dient te worden. Het uitgangspunt is een dakhelling van minimaal 15 graden en maximaal 65 graden. De kaprichting is haaks op of parallel aan de weg. Samengestelde kappen zijn mogelijk. Dakkapellen zijn mogelijk.

Gevelindeling

De positionering van gevelopeningen dient bij te dragen aan de verticale geleding van de gevel. Door middel van detaillering wordt de bebouwing verbijzonderd.

Balkons

De balkons worden uitgevoerd in ondoorzichtig materiaal bijvoorbeeld melkglas.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Inleiding

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

4.2 Europees- en rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Beoordeling

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavig plangebied niet gelegen is in een gebied, wat is aangewezen in de SVIR.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam

- Kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijksvaarwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond Rijksvaarwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Beoordeling

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied Goedentijd 21b – 23 te Alphen niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Bro)

Toetsingskader

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

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

Beoordelingskader

Stedelijke ontwikkeling

De definitie van Stedelijke ontwikkeling luidt als volgt (artikel 1.1.1 lid 1 Bro): ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing op kleinschalige woningbouwontwikkeling. Als het gaat om kleinschalige woningbouw dan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. De ondergrens hangt daarbij af van de 'omstandigheden van het geval' en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Er is recente jurisprudentie inzake een ruimtelijke ontwikkeling met min of meer vergelijkbare 'omstandigheden van het geval' als in de onderhavige situatie, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling (12 woningen) als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' werd aangemerkt. Met andere woorden: de ontwikkeling was dermate grootschalig dat deze werd aangemerkt als 'woningbouwlocatie' en derhalve als 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015, 201407135/1/R1).

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied dient getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

In trede 1 wordt bepaald wat de regionale ruimtevraag voor woningen is. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. De provincie Noord-Brabant hanteert een regio-indeling. De gemeente Alphen-Chaam maakt onderdeel uit van de regio West-Brabant. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 zijn, op basis van de provinciale woningbouwprognoses 2014 en de Regionale Agenda Wonen, de meest recente woningbouwafspraken gemaakt. De gemeente Alphen-Chaam mag op basis van deze afspraken 430 woningen bouwen (in scenario hoog) voor de periode 2015 t/m 2024. Dit aantal is tot stand gekomen op basis van provinciale woningbehoefteprognoses per regiogemeente die gezamenlijk optellen tot een regionale woningbehoefte. De gemeente Alphen-Chaam kent op dit moment projecten voor ongeveer 324 woningen en zit daarmee nog ruim onder het aantal woningen dat de gemeente mag realiseren op basis van de regionale woningbouwafspraken. De planontwikkeling betreft het realiseren van 12 appartementen en vier woningen. In de huidige situatie is al een woning aanwezig. Dit resulteert in een toevoeging van 15 woningen.

Uit het woningmarktonderzoek 2015, zie bijlage, blijkt dat de kernbinding het sterkst is in Alphen en in Chaam. Hier vindt de helft van de verhuizingen plaats binnen de gemeente en slechts 2% besluit naar een andere kern te verhuizen in Alphen-Chaam. Hier spelen wellicht de locaties waar deze kernen liggen een belangrijke rol. Alphen ligt dichtbij Tilburg en de gemeente Goirle. Daarnaast is het woningaanbod in deze kernen meer divers en komen er meer woningen vrij wat het makkelijker maakt om binnen deze kernen door te verhuizen naar een geschikte woning. Dit betekent dat er weliswaar voor een deel van de woningvraag sprake is van een regionale woningmarkt, maar deze zich voor het belangrijkste deel juist lokaal afspeelt. De gemeente Alphen-Chaam wil voor haar inwoners een compleet aanbod creëren, zodat inwoners zich niet genoodzaakt voelen om voor bepaalde woningtypes uit te moeten wijken naar de nabij gelegen steden.

Voor de beoogde planontwikkeling aan de Goedentijd 21b en 23 komen de volgende punten uit het woningonderzoek naar voren:

De komende jaren zal de vergrijzing in de gemeente Alphen-Chaam doorzetten. Het aandeel 60- tot 70-jarigen en 75-plusser neemt daarbij het sterkst toe; van 28 % in 2015 naar 38 % in 2030.

Door de toenemende vergrijzing van de bevolking zal de vraag naar zorg ook toenemen in de komende jaren. Van de mensen wordt verwacht dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen door de veranderde zorg.

De beoogde planontwikkeling op de Goedentijd 21b en 23 speelt in op de bevolkingssamenstelling van de komende jaren en de veranderde zorg, dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Het plan omvat 12 huurappartementen met een lift en vier grondgebonden huurwoningen met het woonprogramma volledig op de begane grond.

Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

De definitie voor bestaand stedelijk gebied luidt als volgt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Het onderhavige plangebied kan worden gekenmerkt als een bestaand stedenbouwkundig samenstel. Het plangebied is gelegen in de kern van Alphen, de huidige bestemming heeft geen perspectief om verhuurd te worden als kantoorpand, in de omgeving van Alphen staan al meerdere kantoorpanden te huur. De nieuwe invulling voorkomt leegstand en komt de leefbaarheid van de kern ten goede. Daarnaast wordt de vraag van bepaalde doelgroepen beantwoord. Dit door het gekozen woonmilieu bestaande uit 12 huurappartementen en vier grondgebonden

huurwoningen voor de doelgroep senioren. Om verpaupering te voorkomen is er een plan voorzien wat aansluit op de woningbehoefte van de gemeente Alphen-Chaam.

Trede 3

Aangezien de beoogde stedelijke ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hoeft er niet getoetst te worden aan Trede 3.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Goedentijd 21b-23 te Alphen voldoet aan de voorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking.

4.2.4 *Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)*

Toetsingskader

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère. De gemeente Alphen-Chaam heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet binnen een gebied is gelegen, wat binnen de nota belvédère is aangewezen. Wel heeft de gemeente Alphen-Chaam een eigen gemeentelijke archeologiebeleid opgesteld, waaraan het plan getoetst moet worden. In paragraaf 5.4 wordt verder ingegaan op het aspect archeologie.

4.2.5 *Water*

Toetsingskader

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingsherziening.

Beoordeling

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

Conclusie

In paragraaf 5.3 wordt het aspect water behandeld.

4.3 Provinciaal Beleid

4.3.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C blijft wel in stand.

Beoordeling

Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze. Deel C heeft geen betrekking op de planontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat interimstructuurvisie geen betrekking heeft op de beoogde planontwikkeling op de locatie Goedentijd 21b-23.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Toetsingskader

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vier rollen:

1. Ontwikkelen
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. Beschermen
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
3. Regionaal samenwerken
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
4. Stimuleren
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

Uit figuur 16 blijkt dat het plangebied gelegen is in de stedelijke structuur, kern in landelijk gebied.

Beoordeling

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 wil het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Beter verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters



Figuur 16: Uitsnede Structurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

Beoordeling

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 wil het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Beter verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bekijken met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Conclusie

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 ontwikkeling is passend te noemen, de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de stedelijke structuur van de kern in het landelijk gebied.

4.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Toetsingskader

In de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Beoordeling

In figuur 17 is de uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014 weergegeven voor de locatie Goedentijd 21b en 23. Uit figuur 17 blijkt dat het plangebied ligt binnen de structuur: bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.

Structuur: bestaand stedelijk gebied:

Een plan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

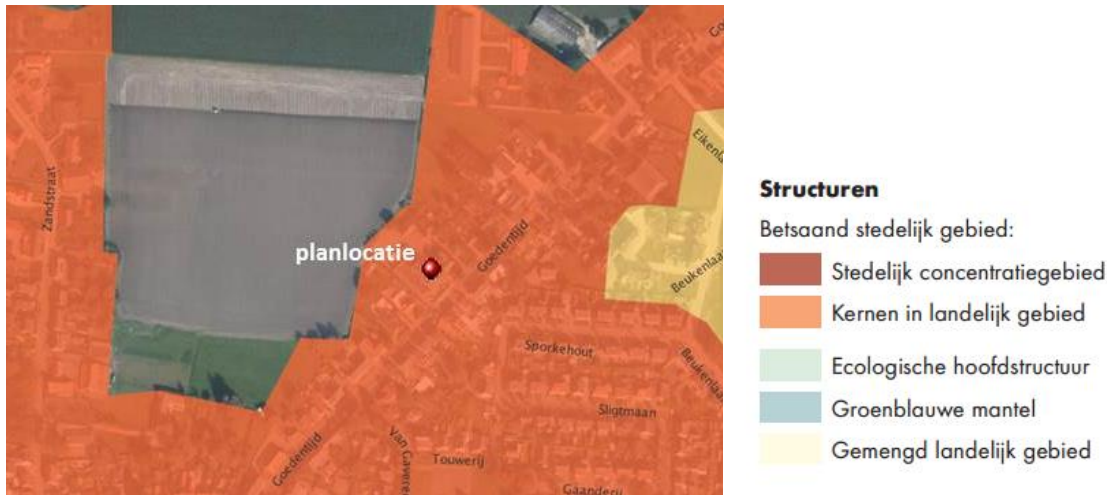
Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Algemene regels – Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Niet iedereen heeft dezelfde ideeën over ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan.

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 17: Uitsnede kaarten behorende bij Verordening ruimte 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

De ladder gaat uit van drie stappen met zijn eigen afwegingen:

1. bepalen regionale vraag naar ruimte;
2. bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
3. bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

In paragraaf 4.2.3 is de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen en beantwoord. Kortheidshalve wordt naar voorgenoemde paragraaf verwezen.

Conclusie

Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals voorgeschreven in artikel 3.1.6, lid 2, Bro, wordt aangetoond dat de ontwikkeling die is beoogd met het bestemmingsplan 'Goedentijd 21b en 23 te Alphen', voldoet aan de criteria van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

Toetsingskader

De structuurvisie Alphen-Chaam is op 27 februari 2014 vastgesteld door de raad. In de structuurvisie zijn thematisch en gebiedsgericht; de hoofdlijnen, beleidskeuzen en vertrekpunten om de gewenste functioneel-programmatische-, kwalitatieve- financiële regie behandeld.

Thema: Wonen

De ambitie voor 'het wonen' is voor de gemeente Alphen-Chaam verwoord in de Structuurvisie Wonen. De ambitie heeft betrekking op het op tijd inspelen op de veranderde huishoudsamenstelling als gevolg van vergrijzing, de woningmarkt klaarmaken voor de veranderde en kleinere vraag in de toekomst, het streven dat eenieder een passende woning binnen de gemeente kan vinden, het wonen in een groene omgeving, waar je rust vindt en waar buurtbewoners met elkaar en de buurt begaan zijn.



Figuur 18: gebiedstypen kern Alphen

De beleidsinzet van de gemeente is gericht op aantrekkelijk leven en samen het behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen. Gezien de demografische ontwikkelingen liggen er accenten in de behoefte aan woningen voor senioren en starters. Goede initiatieven op het gebied van wonen, die niet passen in het geldende bestemmingsplan neemt de gemeente in overweging aan de hand van gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten.

Zuinig ruimte gebruik en een geleidelijk ontwikkeling van de woningvoorraad, de initiatieven moeten een bijdrage leveren aan de diversiteit van de voorraad. Woningbouwontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor bestaande functies. Ontwikkelingen moeten goed ontsloten zijn en geen verkeers- of parkeeroverlast veroorzaken voor de omgeving. Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn. Prioriteit wordt gegeven aan specifieke locaties die de stedenbouwkundige structuur/dorpsbeeld versterken.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de Goedentijd 21b en 23 voldoet aan het in principe zorgvuldig ruimtegebruik. De leegstaande panden worden herontwikkeld voor woningbouw. Het beoogde woningbouwprogramma draagt bij aan een de diversiteit van de woningvoorraad. Op het terrein wordt voldaan aan de parkeernorm en de verkeersintensiteit wordt verlaagd ten opzichte van de huidige functie. De ontsluiting naar de openbare ruimte blijft gehandhaafd, zoals in de bestaande situatie. De ontwikkeling is duurzaam en levensloopbestendig. De appartementen en woningen worden zo uitgerust dat bijvoorbeeld zorg aan huis makkelijk toepasbaar is, zodat men langer thuis kan blijven wonen. In totaliteit draagt het initiatief bij aan de leefbaarheid van het dorp, door in te zetten op huurwoningen voor senioren in een hoogwaardig woonmilieu.

De beoogde ontwikkeling op het plangebied sluit aan bij de structuurvisie Alphen-Chaam, voor wat betreft het thema wonen. Het plan is gericht op aantrekkelijk wonen in een groene omgeving. Binnen het plangebied worden vier grondgebonden seniorenwoningen gerealiseerd en 12 appartementen die voor de doelgroep: senioren ingezet kunnen worden, hiermee wordt ingespeeld op de structuurvisie Alphen-Chaam.

4.4.2 Structuurvisie Wonen

Toetsingskader

Op 17 maart 2011 is de structuurvisie Wonen, Zorg voor, Passend wonen, Goed leven door de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam vastgesteld.

Het motto van de structuurvisie is: 'Zorg voor, Passend wonen, Goed leven'. Zorg voor: zorg voor elkaar, zorg voor de toekomst. Dat betekent het op tijd inspelen op de veranderde samenstelling van de huishoudens als gevolg van vergrijzing en als gevolg van de krimp van de bevolking. Passend wonen: de ambitie van de gemeente is dat iedereen een passende woning kan vinden binnen de gemeente. De kernwoorden hiervoor zijn maatwerk, flexibiliteit en kerngebondenheid. Goed leven: de kwaliteit van wonen in de gemeente te behouden en te versterken. Kernwoorden voor de gemeente zijn: creativiteit bij het denken over voorzieningen, kern specifieke behoefte, integratie tussen wonen, zorg, welzijn en openbare ruimte.

Opgave per kern – kern Alphen

Voor de kern Alphen is een planning voor de komende jaren opgesteld. Hierin zijn voornamelijk de projecten opgenomen, die bij de gemeente bekend zijn. Het project op de locatie Goedentijd 21B en 23 is hierin niet opgenomen.

De gemeente kiest inbreiding boven uitbreiding. Er wordt gekozen voor inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties als dat financieel haalbaar is en de juiste (= gevraagde) woonmilieus kunnen worden gerealiseerd.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling op de locatie Goedentijd 21B en 23 is een inbreidingslocatie, voorheen was hier de Rabobank gevestigd. Binnen kleine kernen is de vraag naar kantoorruimte klein. Binnen de kern Alphen staan meerdere kantoorruimte te huur. Voor de locatie Goedentijd 21B en 23 is naar een passende herbestemming gezocht. Deze wordt gevonden in het ontwikkelen van een aantal grondgebonden seniorenwoningen en appartementen. Binnen het beoogde plan op de locatie Goedentijd 21B en 23 is het doel om een hoogwaardig woonmilieu te creëren. Dit wordt bewerkstelligd door een hof-achtig concept, waardoor de locatie een groene uitstraling krijgt.

Conclusie

Doordat de beoogde ontwikkeling een inbreidingslocatie betreft en voor de locatie een hoogwaardig woonmilieu met differentiatie van de woningen betreft sluit het aan bij de structuurvisie Wonen van de gemeente.

Hoofdstuk 5 Relevante (milieu)aspecten

5.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor bestemmingsplannen dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

5.2 Algemeen

Het plangebied bestaat momenteel uit de gebouwen van de voormalige Rabobank. De gebouwen bestaan uit een kantoorgebouw en een woonhuis. Om leegstand van de gebouwen te voorkomen is het voornemen om de locatie te herbestemmen voor 'Wonen'. De locatie In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieuhygiënische aspecten verder uiteengezet. De aspecten die worden behandeld zijn:

- Bodem
- Water
- Cultuurhistorie en Archeologie
- Natuur
- Wegverkeerslawaaï
- Bedrijven en milieuzonering
- Externe veiligheid
- Kabels en leidingen
- Luchtkwaliteit
- Toetsing besluit milieueffecten rapportage

5.3 Bodem

Toetsingskader

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. In voorliggend bestemmingsplan is woningbouw de te realiseren functie waar rekening mee moet worden gehouden.

Beoordeling

Door Inpijn-Blokpoel Ingenieursbureau is een bodemonderzoek uitgevoerd. In de afzonderlijke bijlage is het bodemonderzoek toegevoegd. Voor de volledige onderzoekresultaten van het bodemonderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage. Achtereenvolgens wordt kort ingegaan op de bevindingen uit het onderzoek:

Verkendend asbest in bodemonderzoek

Het asbest in bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op het buitenterrein. Binnen het onderzoeksterrein zijn, conform de NEN 5707 een 10-tal proefgaten gemaakt. Tijdens de uitvoering van dit onderzoek zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen. In zijn grondmonsters van de bodemgrond samengesteld. Deze monsters zijn in het laboratorium geanalyseerd. Hieruit blijkt dat zowel zintuiglijk als analytisch géén asbest of asbest verdacht materiaal wordt aangetroffen.

Grondwateronderzoek

In het kader van het grondwateronderzoek op het terrein is een peilbuis geplaatst. Het grondwatermonster is in het laboratorium geanalyseerd op de parameters uit het standaard NEN-water pakket. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is.

Conclusie

Uit het rapport kan geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie.

5.4 Water*Toetsingskader*

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1 Bro, met het waterschap geregeld.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2018

De gemeente Alphen-Chaam heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014- 2018 opgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de komende jaren invulling zal geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater & grondwater en hoe deze invulling wordt gefinancierd.

Uitgangspunten gemeente Alphen-Chaam:

- Gescheiden afvoer hemelwater/afvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw
- Toename in verhard oppervlak is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde. Er vindt een afname plaats van het verhard oppervlak.

*Beoordeling*Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig. Het plangebied maakt echter wel deel uit van het Invloedsgebied Natura 2000. Dit heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 19: Uitsnede keurkaart Waterschap Brabantse Delta

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater gescheiden aan te leveren en aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden. In de bestaande situatie is circa 3000 m² verhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak circa 2400 m². Dit resulteert in een afname van het verhard oppervlak van 600 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2000 m², er vindt een afname plaats. Aangezien het plangebied buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m², is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Onder het bestaande kantoorpand is een kelder aanwezig. In de nieuwe situatie wordt een parkeerterrein voorzien, gedeeltelijk onder de huidige kelder. Bij de uitvoering van de kelder dient aandacht besteed te worden aan de uitvoering van de kelder ten opzichte de GHG-stand.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen toename van het verhard oppervlak, dus hoeft er geen waterretentie te worden voorzien. Wel dient aandacht te worden besteed aan de aanleg van de kelder die voldoet aan de eisen van het waterschap.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Cultuurhistorie

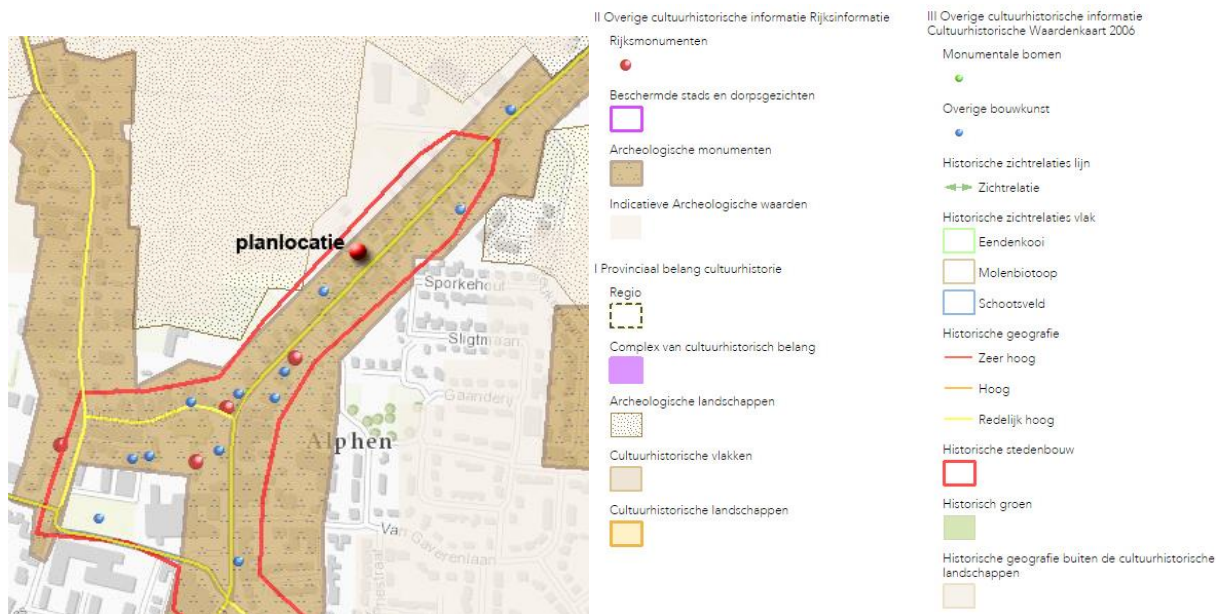
Toetsingskader

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

Beoordeling

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 20) is te zien dat het plangebied in het gebied 'Archeologische monumenten' ligt. Het ligt tevens in het gebied wat aangemerkt is als 'Historische stedenbouw'. De Goedentijd heeft een historische geografie van redelijk hoog.



Figuur 20: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

De locatie ligt in de Oude dorpskern Alphen. Door de beoogde ontwikkeling wordt de oude dorpskern niet aangetast. Op de planlocatie is de bestaande bebouwing ook niet van enige cultuurhistorische waarden. Naast het plangebied zijn geen panden aanwezig met cultuurhistorische panden. In de omgeving zijn wel diverse bebouwingen aanwezig die van cultuurhistorische waarden zijn. Doordat het plan zich op perceelsniveau ontwikkeld geeft dit geen belemmering voor de aanwezige cultuurhistorische bebouwing.

De Goedentijd is aangemerkt met een redelijke hoge historische geografie. Door de beoogde ontwikkeling wordt de Goedentijd niet aangepast. De bestaand inritten blijven met de nieuwe planontwikkeling behouden.

Conclusie

De beoogde planontwikkeling geeft geen belemmering voor de cultuurhistorie van de nabije omgeving.

5.5.2 Archeologie

Toetsingskader

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. De archeologen van de Regio West-Brabant adviseren de gemeenten hierin.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 m².

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van de bestaande gebouwen en het oprichten van nieuwe bebouwing die een andere situering kennen en groter zijn dan 10 m². Een nader archeologisch onderzoek is nodig.

Door BAAC is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar het rapport in de bijlage.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen vervolgonderzoek benodigd is. Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. BAAC bv wil er daarom op wijzen dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

5.6 Natuur

Flora- en Fauna

Toetsingskader

Het is in theorie mogelijk dat binnen het plangebied dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Beoordeling

Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Voor de planontwikkeling worden de bestaande gebouwen gesloopt.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Uit het rapport kan het volgende geconcludeerd worden:

Soorten

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële strikter beschermde natuurwaarden aangetroffen:

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).
-

Beschermde gebieden / nieuwe Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Bij de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming blijven bovenstaande conclusies van kracht. Alle genoemde soorten / soortgroepen genieten ook in deze wet een vergelijkbare bescherming, dan wel blijft de zorgplicht van kracht.

Aanbeveling

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, wordt aanbevolen zowel de kap, sloop als het grondwerk uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook

mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Gebiedsbescherming

Toetsingskader

De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 Habitatrichtlijn, dat ook voor de Vogelrichtlijn gold, had namelijk rechtstreekse werking. Dit betekent dat Nederlandse burgers het handelen in strijd met de bepalingen uit artikel 6 van de Habitatrichtlijn bij de Nederlandse rechter konden aanvechten. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in onze nationale wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortenbescherming is nu verankerd in de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (hierna: PAS) is op 15 juli 2015 in werking getreden. Op 15 december 2015 is de partiële herziening van het programma in werking getreden. Het PAS heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000- gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen. Het is een program op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

Plannen vallen niet onder het PAS, voor een plan is dus geen depositieruimte te reserveren. Het is echter wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het bestemmingsplan op haalbaarheid te controleren. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de AERIUS Calculator, die in principe bedoeld is om projecten te toetsen. Bij de beoordeling wordt zoveel mogelijk bij het PAS aangesloten. Als met AERIUS aangetoond kan worden dat er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is, is de haalbaarheid afdoende bewezen. Indien dat niet het geval is dan is een Passende Beoordeling nodig. In de Passende Beoordeling worden de mogelijke effecten van de stikstofdepositie nader onderzocht.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie die de ontwikkeling met zich mee brengt te kunnen berekenen, is gebruik gemaakt van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Daarbij is voor de toekomstige situatie van de planlocatie de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden bepaald. Er zijn geen beschermde natuurmonumenten binnen een straal van 20 kilometer vanaf de planlocatie aanwezig.

Uitgangspunten

Om de berekening in AERIUS Calculator te kunnen maken is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De toekomstige situatie van de ontwikkeling en de verkeerscijfers zijn gebaseerd op de gegevens uit paragraaf 3.4 van onderhavig bestemmingsplan. Daarbij is als worst-case scenario uitgegaan van de maximale aantal verkeersbewegingen. Er zijn 16 appartementen en vier grondgebonden woningen. In AERIUS zijn de standaard emissiewaarden van woningen conform de module 'Plan' gehanteerd.
- Woningen hebben een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Conform de CROW-publicatie 'Verkeersgeneratie schil centrum, niet stedelijk per woning' is per appartement uitgegaan van 1,6 lichte motorvoertuigen en per grondgebonden woning 2,2 lichte motorvoertuigen. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie uit 34,4 lichte motorvoertuigen per etmaal (zie tabel 5).
- Voor de routes van verkeer is uitgegaan van een gelijke verdeling over de ontsluitingswegen in drie richtingen: Goedentijd in noordoostelijke en zuidwestelijke richting, Chaamseweg in westelijke richting en de Raadhuisstraat/Baarleseweg in zuidelijke richting. Daarbij is het verkeer tot aan de eerste grotere kruising buiten de bebouwde kom meegenomen. Daarna wordt ervan uitgegaan dat het verkeer in het heersende verkeer is opgenomen.
- De planlocatie wordt direct door de Goedentijd ontsloten.

Tabel 5: Verkeersgeneratie Toekomstige woningen

Functie	Verkeersgeneratie, schil centrum, niet stedelijk per woning		Aantal	Verkeersgeneratie	
	Min.	Max.		Min.	Max.
Huur, etage, midden	0.8	1.6	16	12.8	25.6

Huur, vrije sector	1.4	2.2	4	5.6	8.8
			Totaal	18.4	34.4

Het bestemmingsplan voorziet ook in het 'uitplaatsen' van de kantoorfunctie binnen de planlocatie. Deze functie kunnen onder andere vanwege uitstoot van stikstofoxiden door verkeer van en naar de locatie, gevolgen hebben voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze uitplaatsing leidt daardoor tot een afname van stikstofdepositie (zie tabel 6). Het effect van uitplaatsing van de kantoorfunctie binnen de planlocatie is niet in de berekening meegenomen. Daarmee is een worst-case en maximaal mogelijk effect berekend.

Tabel 6: Verkeersgeneratie, huidige situatie

Functie	Verkeersgeneratie, schil centrum, niet stedelijk per 100 bvo		Bvo in m ²	Verkeersgeneratie	
	Min.	Max.		Min.	Max.
Kantoor met baliefunctie	12.5	14.8	1132 m ²	141.5	167.5
			Totaal	141.5	167.5

Conclusie

Uit de stikstofdepositieberekening (bijlage 2) volgt dat er geen natuurgebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar wordt overschreden.

5.7 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Beoordeling

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van Lden – 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

Conclusie

Het plangebied ligt aan de Goedentijd. De Goedentijd heeft een maximum snelheidsregime van 30 km/h. De Wet geluidhinder bepaalt dat voor 30 km/h wegen geen onderzoekszones voor geluidshinder geldt. Een nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Bij de ontwikkeling van woningen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via

vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Beoordeling

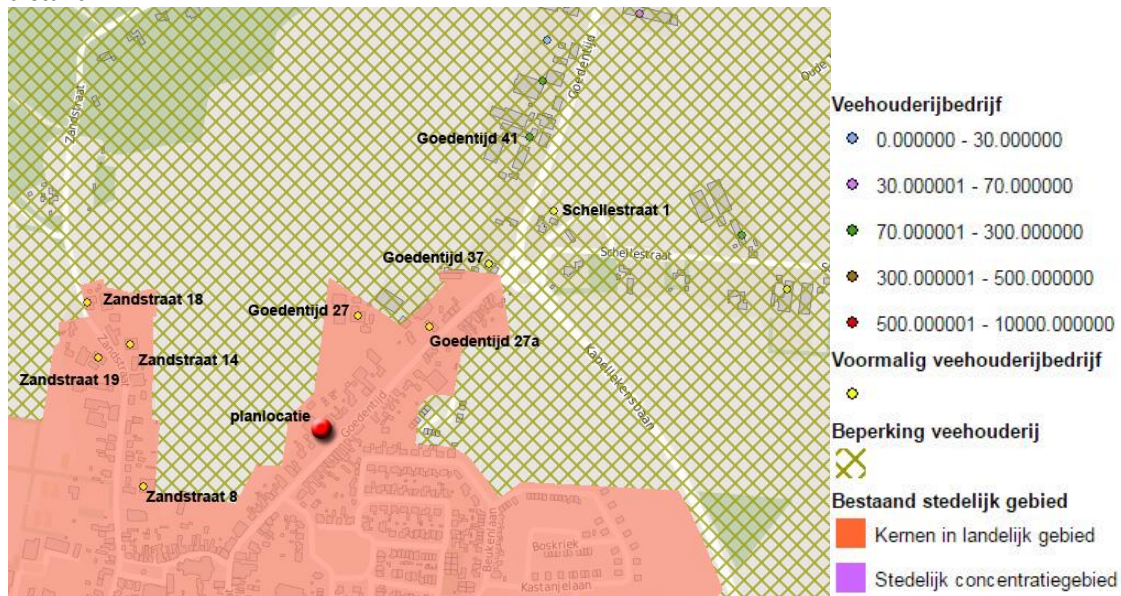
Milieuzones

Alle bedrijven binnen een straal van 100 meter van het plangebied vallen in milieucategorie 1 of 2. De bedrijven die onder milieucategorie 1 of 2 vallen hebben ten hoogste een milieuzonering van 30 meter. Dertig meter rondom de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd. Deze bedrijven leiden niet tot een belemmering van het voorliggende initiatief.

In figuur 21 is een uitsnede weergegeven van de veehouderijkaart ter hoogte van de planlocatie. In de nabije omgeving van de planlocatie zijn alle veehouderij beëindigd, en aan te merken als voormalige bedrijven. De dichtstbijzijnde veehouderij is gevestigd aan de Goedentijd 41. De afstand tussen de voorgestane veehouderij en de planlocatie betreft meer dan 400 meter.

Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet belemmerd, vanwege voldoende afstand. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen niet belemmerd door de bedrijven in de nabije omgeving, vanwege voldoende afstand.



Figuur 21: Uitsnede Veehouderijkaart ter hoogte van de planlocatie

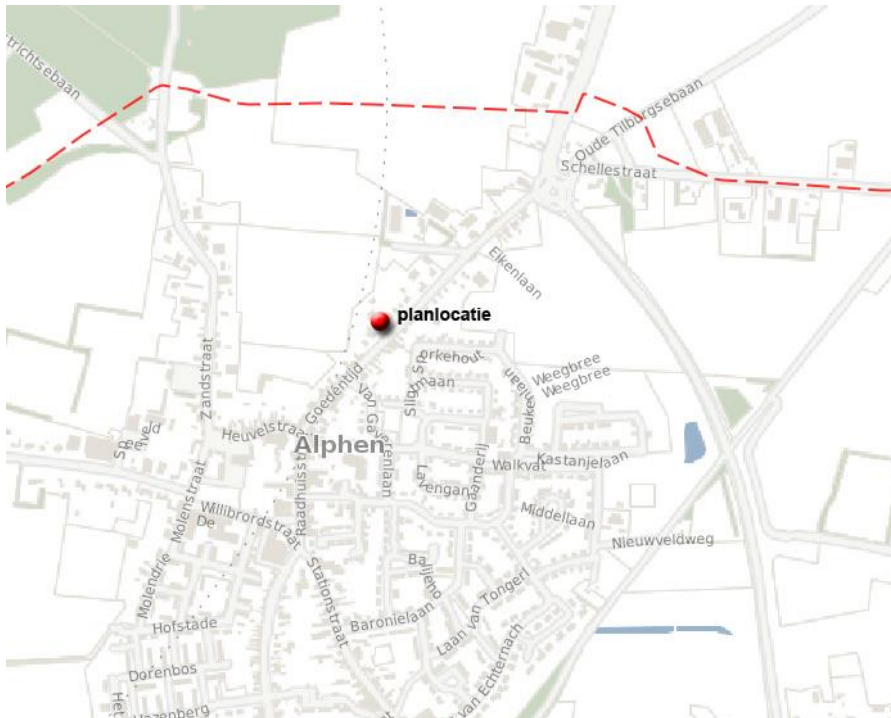
5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

Beoordeling



Figuur 22: Uitsnede risicokaart Nederland

Uit figuur 22 blijkt dat over een klein gedeelte van het plangebied een zone defensie C – Munitiepark is gelegen. In het bestemmingsplan ligt er tevens op dat gedeelte de aanduiding ‘veiligheidszone – munitie, deze aanduiding wordt in het onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

De eis van deze aanduiding is dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakte, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. Op dat gedeelte wordt een klein gedeelte van de grondgebonden woningen gepositioneerd. Deze bebouwing bestaat niet uit zeer grote glasoppervlakte. Naar verwachting wordt door burgermeester en wethouders geen nadere eisen gesteld.

Conclusie

Het plangebied Goedentijd 21b-23 ligt buiten invloedsgebieden van autowegen en transportleidingen voor vervoer gevaarlijke stoffen. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid. Op een klein gedeelte van het perceel wordt de bovengenoemde aanduiding opgenomen.

5.10 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van het plangebied, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen of straalpaden gelegen welke van invloed kunnen zijn op het initiatief en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige

overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Beoordeling

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal 16 woningen ontsloten aan één bestaande weg. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat het project op het plangebied een 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de planontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.12 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.- beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Beoordeling

De beoogde activiteiten binnen het plangebied vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

Conclusie

Er zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk om een m.e.r. - beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de bestemmingsregels

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven. Daarna wordt in paragraaf 6.3 een algemene toelichting van de regels beschreven. In paragraaf 6.4 wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP2012). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) van 2012. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog).

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.4 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die van toepassing zijn op de regels verklaard. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden

6.5 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin -2

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en –paden, waterpartijen, terrassen, parkeervoorzieningen en bouwwerken.

Artikel 4 Tuin - Erf

De voor 'Tuin - Erf' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en –paden, waterpartijen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bouwwerken.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot ten hoogste 30% van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een maximum van 45 m², met de daarbij behorende ontsluitingswegen en –paden, berg- en stallingsruimten ten dienste van de woning, erven en tuinen, trappenhuisen c.q. liftschachten en bouwwerken.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.6 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de aanduiding opgesomd waarvoor burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 12 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure voor het stellen van een nadere eis dan wel voor het besluit tot wijziging van het plan vastgelegd.

6.7 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk

vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 14 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Inleiding procedure

Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. De procedure bestaat uit drie fasen: voorontwerp, ontwerp en vastgesteld plan. In de voorontwerpfase wordt vooroverleg gepleegd met alle betrokken overheden en partijen. Tijdens de ter inzage (6 weken) het voorontwerp kan eenieder gebruik maken op het recht van inspraak. De ingekomen inspraakreacties worden beantwoord in een inspraakrapportage.

De achtereenvolgende fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (6 weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplannen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

7.1.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het bovengenoemde overleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Directie Ruimte Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

7.1.3 Inspraak

In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van dinsdag 30 augustus 2016 tot en met 10 oktober 2016 ter inzage gelegen. Op dinsdag 13 september 2016 is op het gemeentekantoor te Alphen een inloopavond georganiseerd.

Door de gemeente is een rapportage van inspraak en vooroverleg van het voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21B – 23 te Alphen opgesteld. In de bijlage is voorgenoemde rapportage te raadplegen.

Het onderhavige plan is om bepaalde punten aangepast, voor de aangepaste punten wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde rapportage van inspraak en vooroverleg. Daarnaast zijn er nog ambtshalve wijzigingen gekomen, deze staan tevens vermeld in de bijgevoegde rapportage van inspraak en vooroverleg.

7.1.4 Zienswijzen

Op 21 juli 2016 heeft de Raad van de gemeente Alphen-Chaam de gecoördineerde regeling vastgesteld. Voor de bestemmingsplan/vergunningen procedure van het plan Goedentijd 21b-23 te Alphen is gebruik gemaakt van deze regeling. Derhalve is op basis van art. 3.30 Wro een gecoördineerde procedure doorlopen. Om die

reden hebben, ter voldoening aan art. 3.8 Wro en art. 3.30 Wro, gedurende zes weken, van dinsdag 10 januari 2017 tot en met maandag 20 februari 2017 voor een ieder de volgende stukken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

In totaal is één zienswijze binnen gekomen op het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft een 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' opgesteld. Deze nota is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan en geeft een overzicht van de inhoud van de zienswijze en de beoordeling daarvan. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde nota voor de inhoud en beantwoording van de zienswijze. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.5 Vaststelling

Op 6 april 2017 heeft de gemeenteraad van Alphen-Chaam onderhavig plan ongewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit is bijgevoegd aan onderhavig plan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief op eigen grond. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening in principe een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en gemeente Alphen-Chaam.

Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

Bijlagen

**1. Woningmarktonderzoek 2015, Gemeente
Alphen-Chaam, Companen, 2 maart 2016**



Gemeente Alphen-Chaam



Woningmarktonderzoek 2015

2 maart 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 2 maart 2016

TITEL Woningmarktonderzoek 2015

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Alphen-Chaam

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Diana Boertien

PROJECTNUMMER 1723.103/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	5
1.1 Vraagstelling	5
1.2 Achtergronden bij de vraagstelling	5
1.3 Leeswijzer	6
2 Beeld van de huidige woningmarkt	7
2.1 Demografische ontwikkelingen	7
2.2 Samenstelling huidige woningvoorraad	11
2.3 Geschiktheid woningvoorraad	14
2.4 Ontwikkelingen op de huur en koopmarkt	16
2.5 Betaalbaarheid	18
3 Woonwensen van inwoners in Alphen-Chaam	21
3.1 Huidige woonsituatie	21
3.2 Gewenste woonsituatie	23
4 Blik in de toekomst	25
4.1 Bevolkings- en huishoudensgroei	25
4.2 Behoeftte aan wonen met zorg	27
4.3 Inkomensontwikkelingen	29
5 Kwalitatieve vraag en toekomstige woningbehoefte	32
Bijlage 1: Factsheets per kern	1
Alphen	1
Chaam	2
Galder	3
Overige kernen (Bavel, Ulvenhout en Strijbeek)	4

Samenvatting

Door de veranderingen op de woningmarkt heeft de gemeente Alphen-Chaam behoefte aan een actueel inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze samenvatting vertelt de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek. Het doel van het onderzoek was om op een aantal vragen antwoord te geven:

- Hoe functioneert de woningmarkt in Alphen-Chaam?
- Wat is de toekomstige ontwikkeling in Alphen-Chaam tot aan 2030?
- Hoe ziet de gewenste samenstelling van de voorraad eruit in 2030?

Karakteristiek huidige woningmarkt in Alphen-Chaam

Op 1 januari 2015 telde de gemeente Alphen-Chaam ongeveer 9.900 inwoners. Vanaf 2008 is de gemeente alle jaren gegroeid met ongeveer 50 inwoners per jaar. Deze groei van de bevolking komt voornamelijk door vestiging van huishoudens in Alphen-Chaam. De leeftijd van de vestigers (voornamelijk tussen de 25 en 50 jaar, en kinderen tot 15 jaar) suggereert dat Alphen-Chaam een belangrijke aantrekkingskracht heeft op gezinnen met kinderen. Daarnaast is op te merken dat dit ook gepaard gaat met toevoegingen van woningen aan de woningvoorraad. In jaren waarin relatief veel nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd, hebben zich per saldo meer mensen in de leeftijd 25 tot 49 jaar gevestigd. De meeste verhuisbewegingen vinden plaats tussen Alphen-Chaam en Breda, en Alphen-Chaam en Baarle-Nassau. Per saldo vestigen deze mensen zich voornamelijk in Alphen-Chaam vanuit Breda of Baarle-Nassau.

Migratiebewegingen tussen de kernen

Opvallend is dat er tussen de kernen in de gemeente bijna geen verhuisbewegingen zijn. De mensen die verhuizen in Alphen-Chaam besluiten voornamelijk de gemeente te verlaten óf ze verhuizen binnen de eigen kern. De kernbinding is daardoor in alle kernen heel sterk, maar deze is het sterkst in Chaam en Alphen. Het ruimere aanbod aan woningen in deze kernen maakt het voor huishoudens ook makkelijker om te verhuizen naar een andere woning binnen de kern. Er zijn in die kernen meer woningen en er komen ook vaker woningen vrij.

Kenmerken van de woningvoorraad

De woningvoorraad in Alphen-Chaam bestaat voor 74% uit koopwoningen. De resterende 26% zijn huurwoningen. Van de totale voorraad is 7% in handen van woningcorporatie Leystromen, 6% van Laurentius en 1% is van WonenBreburch. De rest valt onder overige huur (11%). De woningcorporatie Mooiland heeft nog 20 woningen in Chaam, dit betreft een seniorencomplex. Van de totale voorraad heeft meer dan de helft van de woningen een woz-waarde boven de € 250.000. Daarnaast heeft ongeveer 40% een woz-waarde tussen de € 150.000 en € 250.000.

Voor de huursector weten we alleen de huurprijzen van de corporaties Leystromen, Laurentius en WonenBreburch. Ongeveer 60% van de huurwoningen van de corporaties heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Vergeleken met de andere twee corporaties heeft Leystromen een iets goedkopere voorraad, met meer woningen onder de bovenste aftoppingsgrens (€ 629, huurgrens 2016). WonenBreburch heeft de duurste voorraad, alle 33 woningen van deze corporatie (in Alphen-Chaam) hebben een huurprijs boven de bovenste aftoppingsgrens.

Ontwikkeling huurmarkt

Kijken we naar de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt dan valt op dat grondgebonden woningen gemiddeld het meeste aantal reacties krijgen. Bij Leystromen wordt hier gemiddeld 25 keer op

gereageerd. Bij appartementen ligt dit gemiddelde op 14 reacties. De gemiddelde wachttijd voor een woning in Alphen-Chaam is 4 jaar, waarbij deze bij Laurentius iets hoger ligt. De meeste woningzoekenden kunnen gemiddeld binnen 10 maanden een woning in Alphen-Chaam betrekken.

Ontwikkeling koopmarkt

De koopmarkt toont lichte tekenen van herstel. Het aantal transacties is iets opgelopen, en ook de gemiddelde transactieprijs lijkt vanaf 2014 hoger uit te komen. Wel is dit herstel heel pril en zal de toekomst moeten uitwijzen of deze positieve ontwikkeling zich doorzet.

Hoewel de transactieprizen in 2015 zijn gestegen (gemiddeld € 310.000 per transactie) is deze nog niet op het niveau van 2009 toen het effect van de crisis nog niet doorgedrongen was op de koopmarkt. In 2009 was de gemiddelde transactieprijs € 335.000.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens baseren we op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant. Deze prognoses bieden een indicatie van de verwachte ontwikkelingen in de samenstelling van een gemeente naar bijvoorbeeld leeftijd.

Op basis van de bevolkingsprognose is de verwachting dat deze tot 2030 met ongeveer 100 inwoners zal toenemen. De effecten van binnenlandse migratie zijn hierin echter niet opgenomen. Door de structurele vestiging van gezinnen in Alphen-Chaam kan de bevolking harder groeien dan door de prognose wordt gesuggereerd.

Het aantal huishoudens zal tot 2030 met ongeveer 420 huishoudens toenemen. De huishoudensgroei bepaalt in belangrijke mate de woningbehoefte. Vertalen we huishoudens naar woningbehoefte dan is er tot 2030 toevoeging gewenst van ongeveer 30 woningen per jaar. Vooral de groep oudere één- en tweepersoonshuishoudens (75+) zal de komende jaren stijgen van 550 huishoudens nu, naar 900 huishoudens in 2030.

Deze vergrijzing van de bevolking in Alphen-Chaam heeft gevolgen voor de ontwikkeling van de vraag naar (zorg) voorzieningen en de kwaliteit van de woningvoorraad.

Door recent gewijzigde wetgeving krijgen in de toekomst minder mensen een indicatie voor intramuraal verblijf, terwijl deze mensen wel een (intensieve) zorgvraag hebben. Dit betekent dat het aantal mensen met een zorgvraag dat zelfstandig blijft wonen, zal gaan toenemen. Voor de behoefte aan woonvormen voor ouderen met zorg is een prognose opgesteld om een inschatting te maken van de vraag naar extramurale woonvormen (verzorgd wonen en zorg aan huis). Het aantal ouderen met een (lichte) zorgvraag neemt in de periode tot en met 2030 toe naar ongeveer 330 huishoudens. Ten opzichte van 2015 is dit een stijging van ongeveer 180 huishoudens.

Op basis van kenmerken van de woningvoorraad is een grove inschatting gemaakt over hoeveel woningen in Alphen-Chaam geschikt zijn voor ouderen of mensen met een lichte beperking. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen woningen die al geschikt zijn, en woningen die met een kleine aanpassing relatief eenvoudig geschikt te maken zijn (potentieel geschikt). Op dit moment zijn 1.200 woningen in Alphen-Chaam op dit moment al geschikt om langer zelfstandig te blijven wonen. Daarnaast zijn nog eens 1.500 woningen geschikt te maken. Deze woningen worden waarschijnlijk niet allemaal bewoond door oudere huishoudens, een aantal van deze groep zal in een 'reguliere' woning wonen. Een groot deel van deze groep is op dit moment echter nog vitaal genoeg om hierin te blijven wonen. Bij het ontstaan van beperkingen kunnen deze belemmeringen opgelost worden met een relatief kleine aanpassing. Voor de komende jaren ligt de opgave dan ook voornamelijk in het benutten van kansen in de potentieel geschikte voorraad.

Betaalbaarheid en passend wonen

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat corporaties vanaf 1 januari 2016 woningen moeten toewijzen volgens het principe van het passend toewijzen. Dit betekent dat minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€ 586 / € 629). Met uitzondering van inkomsten uit beleggen en/of sparen wordt vermogen hierin niet meegerekend. Dit is een lastige opgave omdat de afgelopen jaren hebben laten zien dat het aandeel toewijzingen aan lage inkomens is toegenomen en tegelijkertijd een toenemende groep huurders een te dure woning toegewezen heeft gekregen.

Het passend toewijzen heeft een positieve uitwerking op de betaalbaarheid voor huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Toch zien we op basis van de NIBUD-richtlijnen dat gezinnen met een inkomen tot € 34.911 eigenlijk niet in staat zijn om een huur boven de € 629 te betalen. Huishoudens van 65 jaar en ouder zijn daarentegen relatief goed af. Zowel één- en tweepersoonshuishoudens van 65+ met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn in staat om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen te betalen. Voor ouderen geldt echter wel dat zij niet of nauwelijks invloed hebben op hun inkomen.

Passend toewijzen in Alphen-Chaam gaat bij Laurentius goed. Op een enkeling na krijgen alle nieuwe huurders een huurprijs die past bij hun inkomen. Leystromen heeft gemiddeld een iets goedkopere voorraad, waardoor passend toewijzen makkelijker mogelijk is. De woningcorporatie WonenBreburg heeft niet veel bezit in Alphen-Chaam. Dit bezit is relatief duur (hoge huurprijzen) en mutaties hebben nog niet plaatsgevonden. Van passend toewijzen is daarom bij WonenBreburg geen sprake.

Gewenste omvang sociale voorraad

Ongeveer 40% van de inwoners in Alphen-Chaam heeft een inkomen onder de € 34.911, waarvan 34% een inkomen onder de huurtoeslaggrens heeft. Van alle bewoners van corporatiewoningen heeft ongeveer 70% een inkomen onder de € 34.911. De resterende 30% woont 'scheef', zij hebben een hoger inkomen en behoren daarmee niet tot de corporatiedoelgroep.

De gewenste ontwikkeling van de sociale huurvoorraad hangt onder andere af van de groei van de doelgroep (huishoudens tot € 34.911) en de mate waarin de sociale voorraad wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen (scheefheid). Om de gewenste omvang te bepalen zijn er drie economische scenario's doorgerekend en is daarnaast gekeken wat het effect is van vermindering van de scheefheid.

Hieruit blijkt dat toevoeging van de sociale voorraad op korte termijn gewenst is. Hierbij gaat het om de toevoegingen van ongeveer 50 woningen tot 2025. Gelet op de huidige druk op de huurvoorraad en de verwachting dat deze op korte termijn toe zal nemen is toevoeging zeker gewenst. Toevoeging biedt de corporaties ook mogelijkheden om hun bezit te vervangen en zodoende te anticiperen op bijvoorbeeld de vergrijzing.

Verhuisbewegingen in de afgelopen jaren

Met behulp van CBS-microdata zijn alle verhuisbewegingen in de periode 2006 tot en met 2013 geanalyseerd. Dit geeft een gedetailleerd inzicht in het zoekgedrag en de mogelijkheden op de woningmarkt van Alphen-Chaam.

Een relatief grote groep vestigers richt zich op zowel de eengezinshuurwoningen als op vrijstaande woningen. Over het algemeen trekt men minder vaak naar huurappartementen en koopappartementen. In de jongere huishoudens is goed te zien dat deze groep zich meer richt op de rijwoningen in de koopsector. Let wel, de feitelijke verhuisbewegingen zijn sterk aanbod-gestuurd.

Kwalitatieve woningbehoefte

De combinatie van input uit het doelgroepenpanel, input uit het marktkennerpanel, de resultaten van de woonwensenquête en de verhuisbewegingen uit het verleden geven inzicht in de woonwensen van verschillende huishoudenstypen in Alphen-Chaam.

Voor de ouderen die wel een verhuistap willen maken, zijn er in Alphen-Chaam op dit moment niet veel mogelijkheden. Huurappartementen of grondgebonden (patio) woningen zouden voor deze groep ideaal zijn. Echter, ouderen zijn vaak honkvast en realiseren een uitgesproken verhuishens vaak niet. Hierdoor zullen veel ouderen juist langer in hun (koop)woning blijven waardoor deze woningen niet vrijkomen en de vraag naar die woningen sterker wordt vanuit andere huishoudens. In Alphen-Chaam zal dit voor een groot deel de vrijstaande woningen betreffen.

Daarnaast heeft Alphen-Chaam een relatief dure woningvoorraad. Middeninkomens die door versterkte inkomenseisen in de sociale huur geen huisvesting kunnen vinden, maar ook nog niet de hypotheeklasten kunnen dragen voor de dure woningen in de bestaande voorraad, hebben baat bij meer (goedkopere) rijwoningen of twee-onder-één-kapwoningen. Het succes van recente CPO-projecten benadrukt de vraag naar deze woningen.

Om de leefbaarheid in Alphen-Chaam ook in de toekomst op peil te houden, is het belangrijk dat Alphen-Chaam jonge gezinnen en / of starters aan blijft trekken. Deze laatste groep heeft baat bij meer sociale huurwoningen (eengezinswoningen en in mindere mate appartementen) en goedkopere rijwoningen.

Als richtingen voor het woningbouwprogramma geven we de volgende adviezen:

- Tot 2030 420 woningen toevoegen.
- Op korte termijn zullen jaarlijks gemiddeld 15 sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden.
- Naar segmenten gaat het om de volgende kansrijke segmenten:
 - Vrije sector huurwoningen (appartementen en patio's) voor oudere senioren (75+).
 - Dure koopwoningen vanaf € 250.000
 - Betaalbare koopwoningen tot circa € 250.000 voor jonge huishoudens, via bijvoorbeeld CPO.
 - Sociale huurwoningen voor jonge gezinnen (eengezinswoningen) en senioren (levensloopgeschikte woningen).

1 Inleiding

De nieuwe Woningwet is per 1 juli 2015 vastgesteld, waarin nieuwe regels zijn vastgesteld ten aanzien van passend toewijzen en de tijdelijke verruiming van de inkomensdoelgroep.

Daarnaast weet de woningmarkt steeds overtuigender uit het dal van de crisis te klimmen. Hierdoor wijzigen verhoudingen tussen vraag en aanbod. Als laatste is de extramuralisering inmiddels realiteit, die deze effecten op de woningmarkt nog eens versterkt.

Dit is dan ook een goed moment om onderzoek te doen naar de lokale woningmarkt. De gemeente Alphen-Chaam wil graag een actueel inzicht in de werking van de lokale woningmarkt. Hoe is de vraag samengesteld? Wat is de huisvestingsbehoefte van verschillende inkomensgroepen en wat is de behoefte aan wonen met zorg, mede als gevolg van de extramuralisering? De gemeente wil dit zowel kwantitatief als kwalitatief, met een onderscheid naar de drie afzonderlijke kernen; Alphen, Chaam en Galder.

Aan Companen is gevraagd de gemeente bij dit onderzoek te ondersteunen.

1.1 Vraagstelling

Met het onderzoek wordt er inzicht geboden in de volgende drie vraagstukken voor de kernen:

- Hoe functioneert de woningmarkt (verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente)?
- Wat zijn de toekomstige verhuiscriteria en gewenste woningvoorraad in zowel huur als koop?
- Wat zijn de woonvoorkeuren van de laagste inkomens, en rondom wonen met zorg?
- Wat zijn de woonvoorkeuren van specifieke doelgroepen als statushouders en MOE-landers.
- Wat is de behoefte aan sociale huurwoningen per prijsklasse?

Het onderzoek biedt hiermee houvast aan het bepalen van een woningbouwprogramma per kern, en vormt een goede bouwsteen voor onderbouwing van de eerste twee treden vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1.2 Achtergronden bij de vraagstelling

Woonvoorkeuren: vraag of wens?

Vaak wordt bij veel onderzoeken in eerste instantie gekeken naar de verhuiscriteria van bepaalde doelgroepen, en niet naar de verhuisbewegingen uit het verleden. Echter, de afgelopen jaren hebben laten zien dat verhuiscriteria vaak beïnvloed worden door idealen die in de praktijk moeilijk te realiseren zijn. Vooral in de huursector speelt dit een grote rol door de passendheidstoets en de eisen ten aanzien van de EU-doelgroepen. Via CBS-microdata hebben we een gedetailleerd beeld kunnen presenteren wie binnen de gemeente is verhuisd, de gemeente is binnengekomen of de gemeente heeft verlaten. De trends die hierin worden waargenomen kunnen vervolgens worden meegenomen naar de toekomst.

Verhuiscriteria in beeld

De feitelijke verhuisbewegingen zijn echter sterk aanbodgestuurd, en geven onvoldoende inzicht in de onvervulde vraag. Om het beeld van de gerealiseerde verhuizingen aan te vullen brengen we daarom

zicht op de verhuur- en verkoopscores om de druk op de bestaande marktsegmenten in beeld te brengen. Daarnaast is in een sessie bijeenkomsten uitvoerig gepraat over de woningmarkt in Alphen-Chaam door makelaars en corporaties over de woonvoorkeuren in verschillende kernen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het woningmarktonderzoek is van belang voor de programmatische invulling van nieuwbouw, maar ook voor de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bij de toetsing van de Raad van State kwam naar voren dat een goede stapsgewijze benadering van de behoeftebepaling essentieel is voor de behandeling van eventuele bezwaren tegen plannen. Bij de opzet van de analyses is dan ook constant rekening gehouden met de vereisten vanuit de Ladder. Hierbij volgen we de verschillende stappen van de Ladder:

- **Trede 1:** aantonen van de regionale behoefte.
- **Trede 2:** is (een deel van) de regionale behoefte ook op te vangen binnen het bestaand bebouwd gebied?
- **Trede 3:** is de betreffende locatie multimodaal ontsloten. Deze trede ligt buiten de scope van dit onderzoek.

Betaalbaarheid

Uit verschillende signalen komt naar voren dat de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor verschillende groepen steeds meer onder druk komt te staan. Mede gelet op de beperkte omvang van de sociale voorraad, het hoge prijsniveau in de koopsector en de daarmee samenhangende verwachte omvangrijke scheefheid in de sociale huursector, is de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep mogelijk uiterst schaars.

Vanwege de passendheidstoets moet nauwgezet bekeken worden wat voor verschillende inkomensgroepen de slaagkansen zijn in de sociale huursector, ook binnen de context van de nieuwe wet. Dit is een leidraad bij het bepalen van het gewenste huurprijzenbeleid, de prestatieafspraken over de beschikbare sociale voorraad en het gewenste percentage sociale huur bij nieuwbouw. Daarnaast wordt er ook gekeken naar het potentiële effect van maatregelen als scheefheidsbestrijding.

Wonen met zorg

Door de extramuralisering en het scheiden van wonen en zorg wonen steeds meer mensen met een intensieve zorgvraag zelfstandig. Hierdoor ontstaan er nieuwe woonvoorkeuren om deze mensen te voorzien van passende huisvesting. Hierbij is gekozen voor een normatieve benadering om die voorkeuren in beeld te brengen.

1.3 Leeswijzer

De rapportage is als volgt ingedeeld:

- Hoofdstuk 2 schetst de huidige situatie van Alphen-Chaam naar bevolkingssamenstelling en woningvoorraad.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de antwoorden die mensen hebben gegeven op de woonwensenenquête.
- In hoofdstuk 4 wordt er vervolgens gekeken naar de toekomst; hoe ontwikkelen bepaalde inkomensgroepen zich? En wat is de toekomstige zorgbehoefte?
- Hoofdstuk 5 gaat in op de kwalitatieve woningvraag.
- Tot slot is er per kern een factsheet gemaakt met wat basiskenmerken per kern.

2 Beeld van de huidige woningmarkt

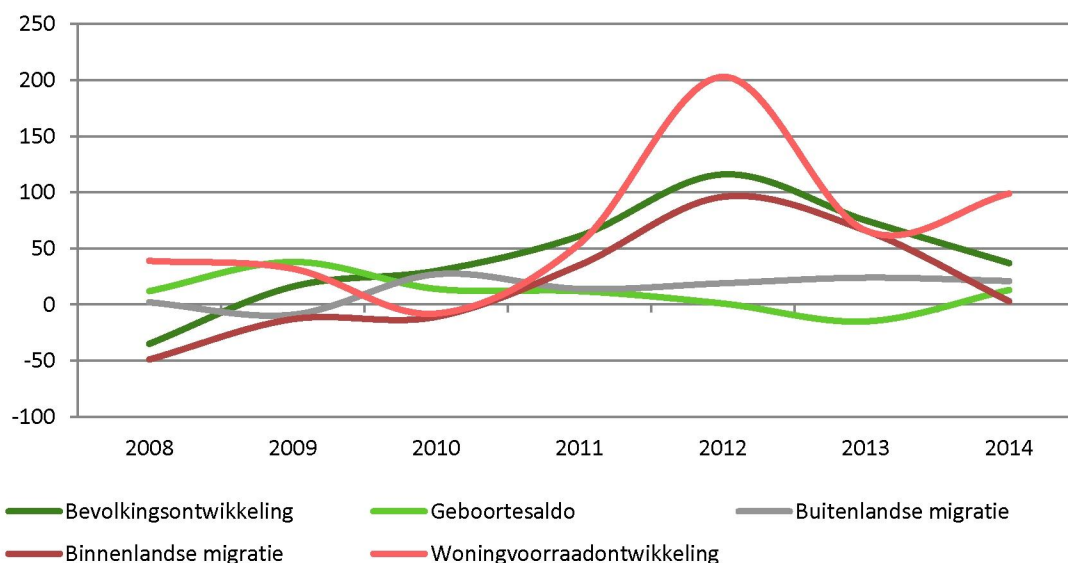
In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt in Alphen-Chaam. Hierbij wordt ingegaan op de demografische ontwikkelingen in het verleden, de huidige samenstelling van zowel de bevolking als de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Ook komen ontwikkelingen op de huur- en koopmarkt aan bod en de betaalbaarheid van het wonen.

2.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Alphen-Chaam had eind november 2015 ongeveer 9.900 inwoners, verspreid over de kernen Alphen, Chaam, Galder en de kleinere dorpen Bavel AC, Strijbeek en Ulvenhout AC. In deze rapportage wordt met Bavel en Ulvenhout altijd het deel in de gemeente Alphen-Chaam bedoeld. Alphen en Chaam zijn de grootste kernen, met ongeveer 4.200 inwoners in Alphen en ongeveer 4.100 inwoners in Chaam. De kern Galder heeft ongeveer 1.000 inwoners. Bavel is de kleinste kern, met ongeveer 50 inwoners. De resterende inwoners zijn verdeeld over Strijbeek en Ulvenhout.

De onderstaande figuur laat de ontwikkeling van de bevolking, de woningvoorraad, het geboortesaldo (geboorte minus de sterfte) en het migratiesaldo (vestiging minus vertrek) zien.

Figuur 2.1: Gemeente Alphen-Chaam. Bevolkingsontwikkeling 2008 - 2014



Bron: CBS, 2016.

In 2008 nam de bevolking in Alphen-Chaam nog af, echter in de jaren daarna is de bevolking gestegen met gemiddeld 50 inwoners per jaar. Vanaf 2012 stijgt de bevolking minder hard.

Alphen-Chaam heeft een structureel vestigingsoverschot, wat betekent dat er meer mensen naar de gemeente toetrekken dan dat er mensen de gemeente verlaten. Alphen-Chaam laat daarmee zien dat het mensen van buiten de gemeente weet te verleiden om in Alphen-Chaam te vestigen. De groei van de bevolking van de afgelopen jaren is dan ook voor een groot deel hieraan te danken.

Het buitenlandse migratiesaldo is eveneens positief en ligt rond de 25 vestigers vanuit het buitenland per jaar. Aangezien Alphen-Chaam dicht bij de Belgische grens ligt, zal dit in zeker mate hierdoor

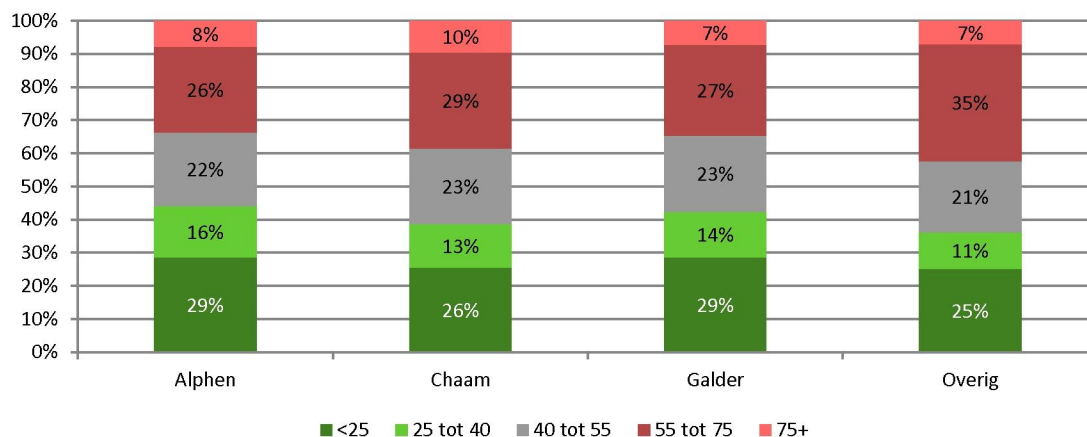
beïnvloed worden. De toename van het aantal statushouders zal de komende jaren de buitenlandse migratie verder op laten lopen.

Het geboortesaldo (geboorte minus de sterfte) in Alphen-Chaam fluctueert een beetje door de jaren heen. Tussen 2008 en 2011 worden er meer kinderen geboren dan dat er inwoners sterven, maar in 2012 duikt deze voor het eerst onder de nullijn. De natuurlijke groei van de bevolking zal in de komende jaren verder afnemen door trends in de samenleving zoals de vergrijzing.

Ook de ontwikkeling van de woningvoorraad loopt bijna parallel aan het aantal vestigers en aan de groei van de bevolking. Een jaar na het toevoegen van woningen, neemt ook de bevolking sterker toe. Dit betekent dat Alphen-Chaam mensen weet aan te trekken op het moment dat er nieuwbouw bijkomt. In de grafiek is in 2012 een sterke toevoeging van het aantal woningen te zien, dit zijn niet zozeer de nieuwbouwwoningen, maar dit heeft te maken met de verandering van de BAG-registratie, waardoor sommige gebouwen zoals recreatiewoningen en niet-woningen nu bij de woningvoorraad worden meegerekend.

Huidige opbouw bevolking

Figuur 2.2: Gemeente Alphen-Chaam. Opbouw van de huidige bevolking naar leeftijd, per kern, 2015



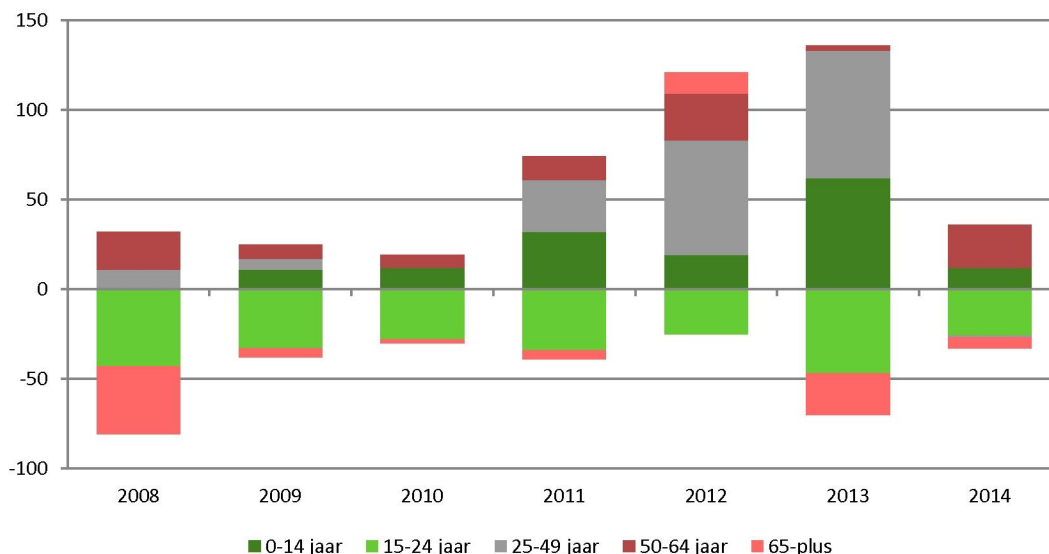
Bron: Gemeente Alphen-Chaam, 2016.

Over het algemeen verschillen de kernen onderling niet heel veel van elkaar met betrekking tot de samenstelling van de bevolking in leeftijd. Wel is te zien dat de buitendorpen (Bavel, Ulvenhout en Strijbeek) gemiddeld iets oudere inwoners heeft dan bijvoorbeeld Alphen, die juist het grootste aandeel jongeren heeft.

Migratie naar leeftijd

Zoals hiervoor al gemeld spelen de vestigers een belangrijke rol in de ontwikkeling van Alphen-Chaam in de afgelopen jaren. Het is daarom interessant om de achtergronden in beeld te brengen van de mensen die zich vestigen in Alphen-Chaam of juist vertrekken uit Alphen-Chaam. Zijn het gezinnen die Alphen-Chaam aantrekt? Of meer ouderen?

Figuur 2.3: Gemeente Alphen-Chaam. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse 2008 - 2014



Bron: CBS 2016.

De groep 15- tot 24-jarigen verlaten per saldo de gemeente. Dit is een herkenbaar beeld voor de meeste Nederlandse gemeenten. Het gaat hierbij vooral om jongeren die de gemeente verlaten vanwege werk of studie. Alleen een grote gemeente met bijvoorbeeld een HBO- of Universiteits-locatie weet deze groep structureel aan te trekken.

Daarnaast valt op dat de groep 65-plussers structureel de gemeente verlaat (met uitzondering van 2012).

Belangrijker is dat Alphen-Chaam de groep 25- tot 50-jarigen veel weet aan te trekken, en dat met name in de jaren 2011 tot 2013. De CPO-projecten die in de afgelopen jaren zijn afgerond kunnen hierop van invloed zijn.

Daarnaast gaat deze vestiging van 25- tot 50-jarigen gepaard met vestiging van kinderen tot 15 jaar. Deze combinatie maakt het waarschijnlijk dat Alphen-Chaam een sterke aantrekkingskracht heeft op gezinnen.

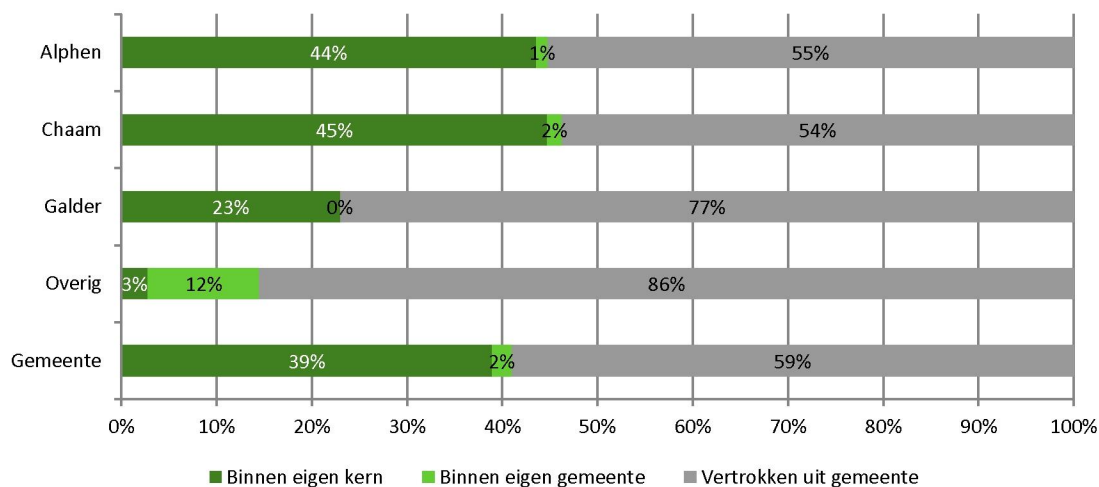
Migratie tussen gemeenten

Gekeken naar de omliggende gemeenten deelt Alphen-Chaam in absolute getallen de meeste verhuisbewegingen met Breda, Gilze-Rijen en Baarle-Nassau. Hierbij vestigen mensen uit Breda en Baarle-Nassau zich per saldo in de gemeente. Met de andere omliggende gemeenten (Goirle, Gilze-Rijen en Zundert) is het aantal dat uit Alphen-Chaam vertrekt nagenoeg gelijk aan het aantal dat in Alphen-Chaam vestigt.

Migratie tussen kernen

Door middel van analyses van CBS Microdata zijn alle verhuisbewegingen van personen in de periode 2006 tot 2013 geanalyseerd. Hierin wordt bijvoorbeeld duidelijk wat de kernbinding in een bepaalde kern in Alphen-Chaam is, en de relaties tussen de kernen.

Figuur 2.4: Gemeente Alphen-Chaam. Verhuisbewegingen per kern, 2006 - 2013



*Onder 'Overig' vallen de dorpen Bavel, Ulvenhout en Strijbeek
Bron: CBS Microdata 2016.

In Alphen-Chaam heeft bijna de helft van de verhuizingen plaatsgevonden binnen de gemeente. Hiervan is 39% verhuisd binnen de eigen kern, en is 2% verhuisd naar een andere kern in Alphen-Chaam. Van de mensen is 59% verhuisd naar een andere gemeente. De kernbinding is het sterkst in Alphen en in Chaam. Hier vindt de helft van de verhuizingen plaats binnen de gemeente, en slechts 2% besluit naar een andere kern te verhuizen in Alphen-Chaam. Hier spelen wellicht de locaties waar deze kernen liggen een belangrijke rol. Chaam ligt bijvoorbeeld dicht tegen Breda aan, terwijl Alphen meer bij Tilburg en de gemeente Goirle ligt. Daarnaast is het woningaanbod in deze grotere kernen meer divers en komen er meer woningen vrij wat het makkelijker maakt om binnen deze kernen door te verhuizen naar een geschikte woning.

Ondanks de weinige verhuizingen tussen de kernen, is in beeld gebracht welke kernen de sterkste onderlinge verhuisrelaties hebben.

Tabel 2.1: Gemeente Alphen-Chaam. Verhuisbewegingen tussen kernen, 2006 - 2013

Naar:	Alphen	Chaam	Galder	Overig	Vertrokken	Totaal	Aantal verhuisbewegingen
Van:							
Alphen	44%	1%	0%	0%	55%	100%	1.820
Chaam	2%	45%	0%	0%	54%	100%	1.901
Galder	0%	0%	23%	0%	77%	100%	405
Overig	0%	8%	4%	3%	86%	100%	359
Gemeente	18%	20%	2%	0%	59%	100%	4.485

Bron: CBS Microdata 2016.

Ook in deze tabel komt de kernbinding sterk naar voren. De meeste verhuizingen vonden plaats binnen de eigen kern, of men besloot de gemeente te verlaten. Inwoners uit de drie kleinste kernen van Alphen-Chaam besluiten voornamelijk de gemeente te verlaten, degenen die dit niet doen verhuizen echter vaker naar Chaam of Galder dan dat ze in de eigen kern blijven wonen. Dit kan aanbod-gestuurd zijn; Chaam en Galder hebben een groter en meer divers aanbod aan woningen. Ook is er een heel klein aandeel tussen Alphen en Chaam te zien (en andersom) maar over het algemeen vindt er binnen de gemeente weinig migratie plaats tussen twee kernen in de gemeente.

2.2 Samenstelling huidige woningvoorraad

De gemeente Alphen-Chaam heeft op dit moment ongeveer 4.100 woningen. Hiervan is 74% van de woningen een koopwoning, en is 26% van de voorraad een huurwoning. Van de huurwoningen is ongeveer 15% in bezit van de corporatie, 11% valt onder de categorie 'overige huur'. Bij deze laatste categorie gaat het voornamelijk om bezit van beleggers, pensioenfondsen of particulieren die bijvoorbeeld één of meerdere woningen tegelijkertijd verhuren.

Tabel 2.2: Gemeente Alphen-Chaam. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2015

	Aantal	%
Huur – Leystromen (Alphen)	300	7%
Huur – Laurentius (Chaam / Galder)	240	6%
Huur – WonenBreborg (Chaam/Galder)	33	1%
Huur – Mooiland (Chaam)	20	1%
Huur – overig	441	11%
Koop	3.039	74%
Totaal	4.080	100%

Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016.

De verschillende woningcorporaties zitten ook duidelijk in verschillende kernen, en dit heeft ook consequenties voor de verdeling van de woningvoorraad naar huur en koop.

Samenstelling sociale voorraad

Het aanbod van de woningcorporatie Leystromen bevindt zich voornamelijk in Alphen. Laurentius heeft voornamelijk bezit in Chaam. De woningen van WonenBreborg staan vooral in Chaam en Galder, maar dit zijn er slechts 33. De woningcorporatie Mooiland heeft nog een paar woningen in Chaam, dit zijn woningen in een seniorencomplex.

Tabel 2.3: Gemeente Alphen-Chaam. Verdeling sociale huurvoorraad per kern, 2015

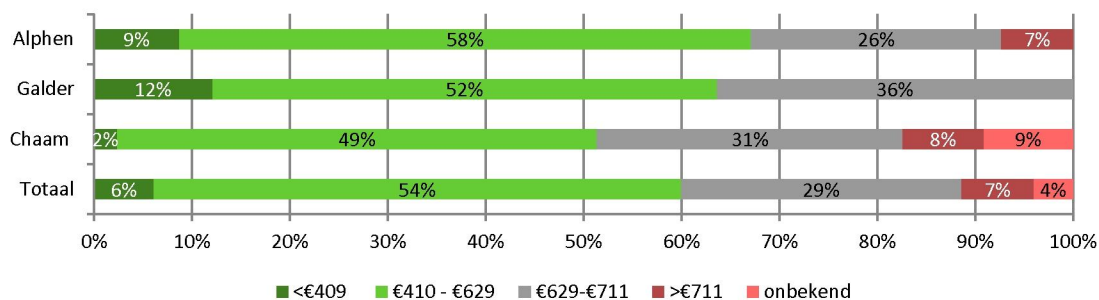
	Aantal	%
Alphen	286	50%
Chaam	253	44%
Galder	33	6%
Alphen-Chaam	572	100%

Bron: Leystromen, Laurentius en WonenBreborg, 2016,

De helft van de sociale huurvoorraad staat in Alphen, en dit zijn woningen van de woningcorporatie Leystromen. Daarnaast heeft Leystromen nog een klein aantal woningen in Chaam. De sociale huurwoningen in Chaam zijn voornamelijk van Laurentius (209 woningen). WonenBreborg heeft nog 23 woningen in Chaam. In Galder staan 28 woningen van Laurentius en 10 woningen van WonenBreborg.

Van de sociale voorraad heeft het grootste deel (60%) een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (huurgrenzen 2016), ongeveer een derde heeft een huurprijs tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De resterende 10% heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens of daarvan is de huurprijs onbekend.

Figuur 2.5: Gemeente Alphen-Chaam. Sociale woningvoorraad naar prijsklasse per kern, 2015



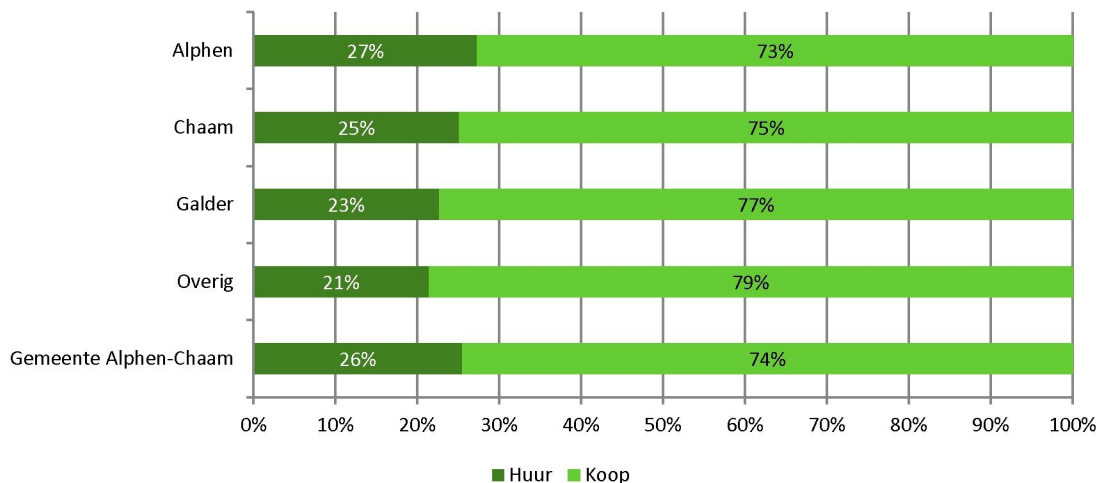
Bron: Leystromen, Laurentius en WonenBreborg, 2016.

Alphen heeft het grootste aandeel huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen, bijna 70% van de voorraad wordt verhuurd met een huurprijs onder de € 629 per maand. Chaam is duidelijk duurder, waar ongeveer de helft van de huurwoningen een prijs boven de hoogste aftoppingsgrens heeft en 8% heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Voor een deel komt dit door de (relatief dure) voorraad van WonenBreborg. Van de verschillende corporaties die actief zijn in Alphen-Chaam, verhuurt WonenBreborg geen woningen onder de aftoppingsgrenzen, maar alleen in het geliberaliseerde deel of tussen de € 680 en € 711.

Samenstelling totale voorraad

Gekeken naar de gehele voorraad heeft Alphen het grootste aandeel huurwoningen, en de kleinere kernen als Bavel, Strijbeek en Ulvenhout een kleiner aandeel huurwoningen.

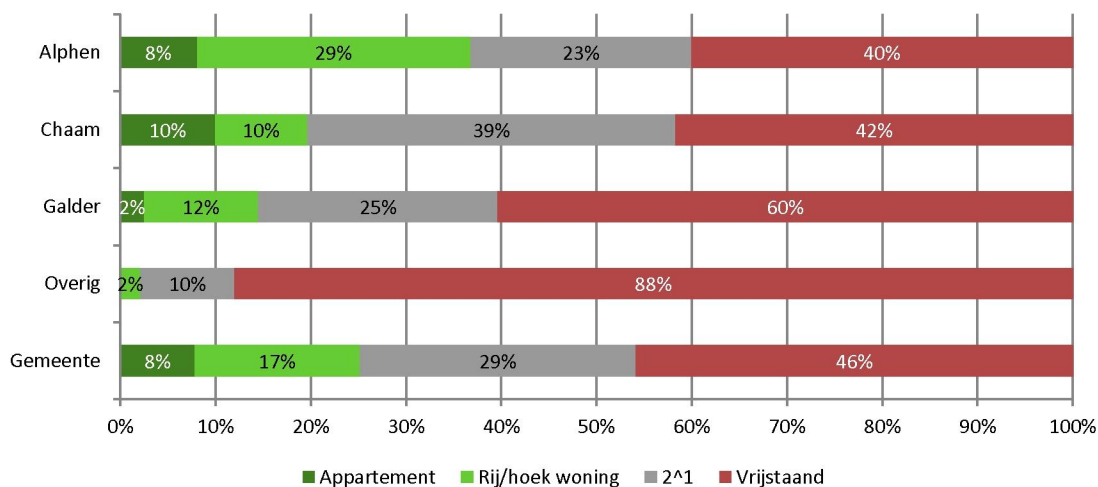
Figuur 2.6: Gemeente Alphen-Chaam. Verdeling woningvoorraad naar huur en koop per kern , 2015



Bron: Gemeente Alphen-Chaam, 2016.

De kern Alphen heeft de meeste huurwoningen (27%). Voor een groot deel komt dit door het bezit van Leystromen in Alphen. Chaam volgt op de tweede plaats, met 25% huurwoningen. In de kleinere kernen als Bavel, Ulvenhout en Strijbeek is juist het grootste aandeel koopwoningen aanwezig, bijna 80%.

Figuur 2.7: Gemeente Alphen-Chaam. Woningvoorraad naar woningtype, per kern, 2015



Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016.

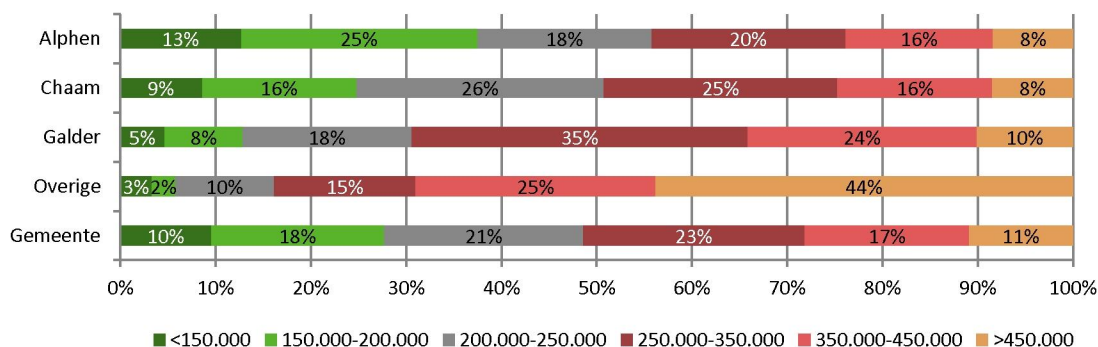
Bijna de helft van de woningen (huur en koop) in Alphen-Chaam zijn vrijstaande woningen, daarnaast is nog bijna een derde van de woningen een twee-onder-een-kapwoning. Dit grote aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen komt vooral terug in de kernen Galder, Bavel, Ulvenhout en Strijbeek. Bijna 90% van de woningvoorraad in die kernen zijn vrijstaande woningen, en een tiende is een twee-onder-één-kapwoning. Rijwoningen vormen maar 2% van de voorraad.

Chaam heeft weliswaar een kleiner aandeel vrijstaande woningen, maar heeft daarentegen wel het grootste aandeel twee-onder-een-kapwoningen.

De rij- en hoekwoningen in Alphen-Chaam zijn voornamelijk in Alphen te vinden, ongeveer 30% van de voorraad in Alphen bestaat uit rijwoningen. Daarnaast is er nog een klein percentage (8%) appartementen te vinden.

Dit grote aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen in Alphen-Chaam heeft ook effect op de woz-waarden in de gemeente.

Figuur 2.8: Gemeente Alphen-Chaam. Verdeling woningvoorraad naar woz-klassen, 2015



Bron: Gemeente Alphen-Chaam, 2016.

Ruim de helft van de woningen in Alphen-Chaam heeft een woz-waarde van € 250.000 of hoger. Deze dure voorraad bevindt zich voornamelijk in de overige kernen waar ook de meeste vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen staan. Alphen heeft de meeste woningen in een goedkoper segment. Bijna 40%

van de woningen in Alphen heeft een woz-waarde onder de € 200.000, daarnaast is 13% goedkoper dan € 150.000.

2.3 Geschiktheid woningvoorraad

Het huidige rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is om te bewonen voor mensen met een fysieke beperking. Op basis van een aantal kenmerken is de woningvoorraad van Alphen-Chaam getoetst op de geschiktheid van de woningen. Daarbij zijn de volgende definities gehanteerd.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen / (galerij)flats (aangenomen is dat deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- Eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud¹ bij koop is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

Niet geschikte woning

De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van woz-gegevens is een inschatting. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichter bij voorzieningen wil wonen. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

Op basis van deze criteria zijn er in Alphen-Chaam op dit moment ongeveer 1.200 woningen geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Dit is 31% van de totale woningvoorraad. Daarnaast is nog eens 38% van de woningvoorraad met een lichte (woning)aanpassing geschikt te maken. Een groot deel van de voorraad in Alphen-Chaam is dus al geschikt of potentieel geschikt. Dit komt voor een deel door het grote aandeel vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen die in Alphen-Chaam staan.

¹ Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er een relatie is tussen de inhoud en de potentiële geschiktheid van woningen.

Tabel 2.4: Gemeente Alphen-Chaam. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom

	Geschikt		Potentieel geschikt		Niet geschikt	
	Aantal	Procent	Aantal	Procent	Aantal	Procent
Huur – Leystromen	129	43%	35	12%	135	45%
Huur – Laurentius	52	26%	75	38%	71	36%
Huur – WonenBreburch	0	0%	33	100%	0	0%
Huur - Mooiland	20	100%	0	0%	0	0%
Huur – overig	144	33%	82	19%	178	41%
Koop	858	30%	1.262	43%	571	20%
Totaal	1.203	31%	1.487	38%	955	25%

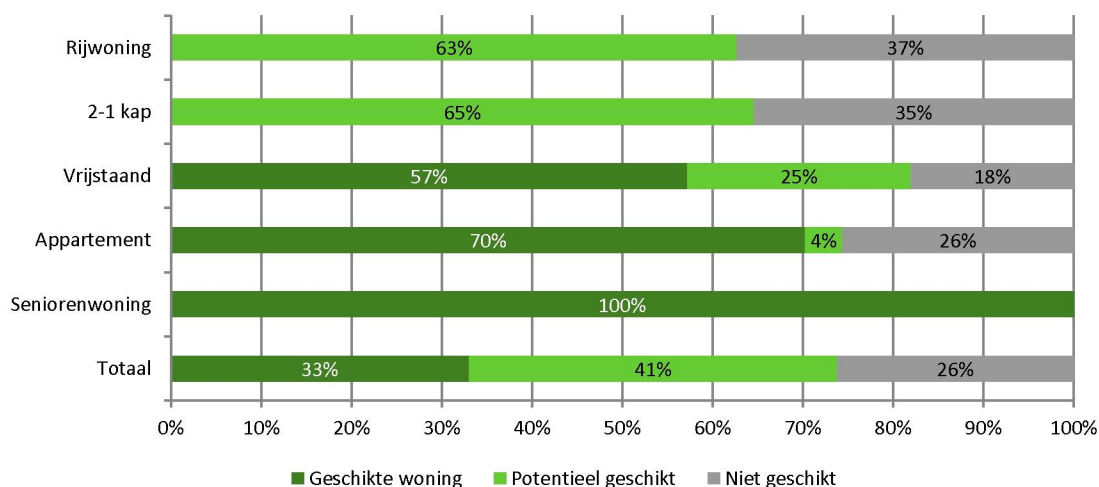
Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016, bewerking Companen.

Een groot deel van de woningen van de woningcorporatie Leystromen kan op dit moment worden getypeerd als ‘geschikt’, namelijk bijna de helft. Bij Laurentius ligt het aandeel geschikte woningen lager, maar hier zijn wel veel woningen makkelijk geschikt te maken. Mooiland heeft op dit moment een seniorencomplex in Alphen-Chaam, op grond daarvan zijn deze als ‘geschikt’ getypeerd, in de realiteit is wellicht meer nuance op zijn plek. In de overige huursector is een derde van de voorraad geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Dit geldt ook voor de koopsector.

Veel winst is daarnaast te halen in de koopsector, waar 45% van de woningvoorraad potentieel geschikt is, wat betekent dat deze woningen relatief eenvoudig geschikt te maken zijn. In de praktijk kan het zo zijn dat een aantal van deze woning al aanpassingen hebben gehad. Op basis van de huidige kenmerken van de woning is dat echter niet duidelijk te achterhalen.

Per woningtype verschilt de mate van geschiktheid wel.

Figuur 2.9: Gemeente Alphen-Chaam. Geschiktheid van de gehele woningvoorraad naar woningtype

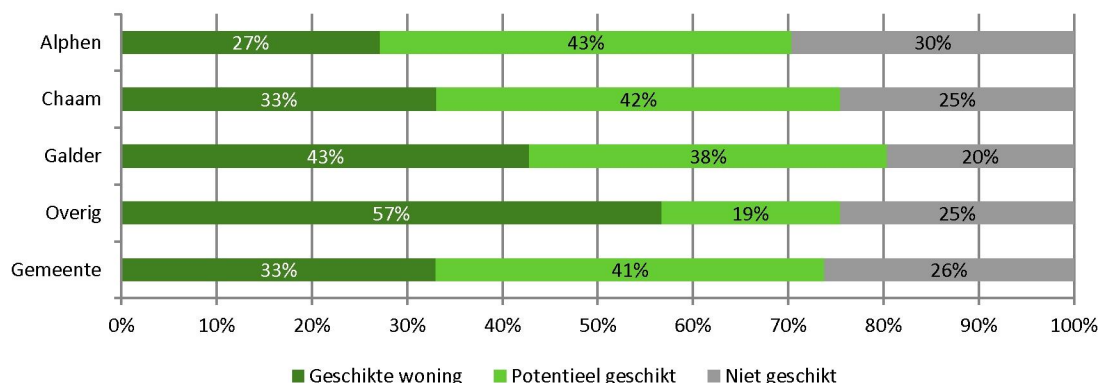


Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016, bewerking Companen.

Een groot percentage vrijstaande woningen (57%) en appartementen (70%) op dit moment al geschikt voor bewoners met een licht fysieke beperking. De rijwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen zijn op dit moment niet of nauwelijks geschikt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen, maar veel van deze woningen zijn wel makkelijk geschikt te maken.

Eerder is al laten zien dat de samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype sterk verschilt per kern. De mate van geschiktheid laat hetzelfde beeld zien.

Figuur 2.10: Gemeente Alphen-Chaam. Geschiktheid van woningvoorraad per kern



Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016, bewerking Companen.

De kleinere kernen hebben een groter aandeel geschikte woningen. Dit is te verklaren door het grote aandeel vrijstaande woningen dat in deze kernen aanwezig is, en het grote aandeel vrijstaande woningen dat nu al geschikt is om langer zelfstandig thuis te wonen. Ondanks dat veel woningen geschikt zijn op basis van de kenmerken van de woning, zegt dit echter weinig over bijvoorbeeld het gemak van voorzieningen of hulpondersteuning.

Alphen loopt iets achter met het aandeel geschikte woningen, dit komt doordat Alphen vooral rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen heeft die op dit moment nog niet geschikt zijn, en hoewel Alphen wel appartementen heeft, zijn dat er minder dan in Chaam. Desondanks is een derde van de woningvoorraad geschikt in de meeste kernen. Alphen en Chaam hebben daarnaast nog een groot aandeel woningen die met een simpele aanpassing geschikt te maken zijn.

2.4 Ontwikkelingen op de huur en koopmarkt

Ontwikkelingen op de huurmarkt

De twee grootste corporaties in Alphen-Chaam zijn Leystromen en Laurentius. WonenBreburg heeft nog 33 woningen in Chaam / Galder, maar deze zijn pas recentelijk opgeleverd waardoor WonenBreburg geen gegevens heeft over de huurontwikkelingen.

Voor de onderstaande cijfers is dan ook uitgegaan van de gegevens van Leystromen en Laurentius.

Tabel 2.5: Gemeente Alphen-Chaam. Ontwikkelingen op de huurmarkt per corporatie, 2014 en 2015

	Leystromen	Laurentius	Totaal
Aantal verhuringen	45	5	50
Gemiddeld aantal reacties	21	-	21
Gemiddeld aantal weigeringen		7	7
Gemiddeld zoektijd (maanden)	10	-	10
Gemiddelde wachttijd (jaren)	3,9	4,2	4,0

Bron: Leystromen, Laurentius, 2015.

In de periode 2014 - 2015 zijn er in totaal 50 verhuringen geweest in Alphen-Chaam. Voor het grootste deel zijn dit verhuringen van Leystromen. Hierbij hoort wel de opmerking dat 32 verhuringen van Leystromen plaatsvonden in 2014. Dit aantal is hoger dan gemiddeld door de oplevering van nieuwbouw in Alphen - Chaam (De Hoogt / Centrumplan).

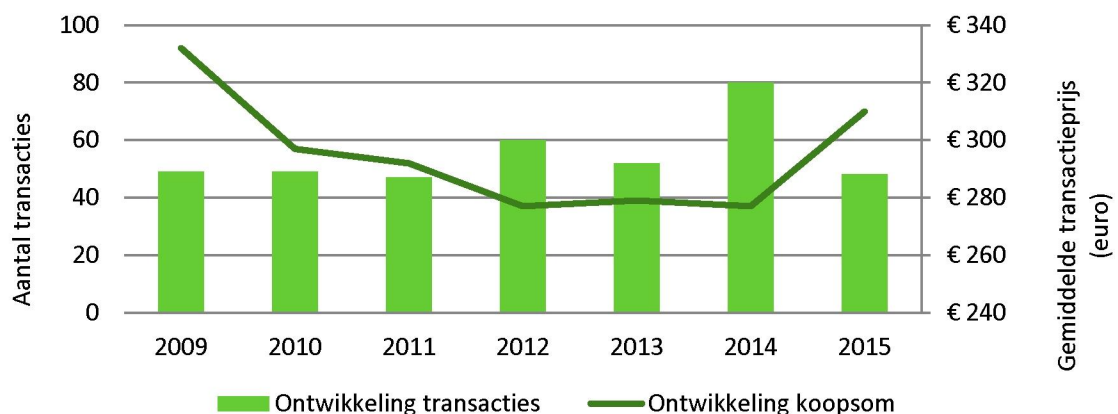
Per verhuurde woning van Leystromen komen er gemiddeld 21 reacties op. Dit gemiddelde wordt omhoog gehaald door het aantal reacties op grondgebonden woningen (gemiddeld 25 reacties), bij appartementen zijn er gemiddeld 14 reacties.

Laurentius heeft in de jaren 2014 en 2015 gemiddeld 7 weigeringen gehad op een woning. In de meeste gevallen had de weigering te maken met de huurprijs. Voor Leystromen is deze informatie niet beschikbaar. De gemiddelde zoektijd in Alphen-Chaam bedraagt 10 maanden. De meeste mensen hebben daarnaast een gemiddelde wachttijd van 4 jaar voordat men een woning in Alphen-Chaam kan betrekken.

Ontwikkeling transacties koopvoorraad

Het Kadaster geeft inzicht in de gemiddelde koopsom en de ontwikkeling van het aantal transacties in de periode 2008 tot en met 2015. De ontwikkeling in Alphen-Chaam heeft er in de afgelopen jaren als volgt uitgezien.

Figuur 2.11: Gemeente Alphen-Chaam. Ontwikkeling gemiddelde koopsom en het aantal transacties 2009 - 2015

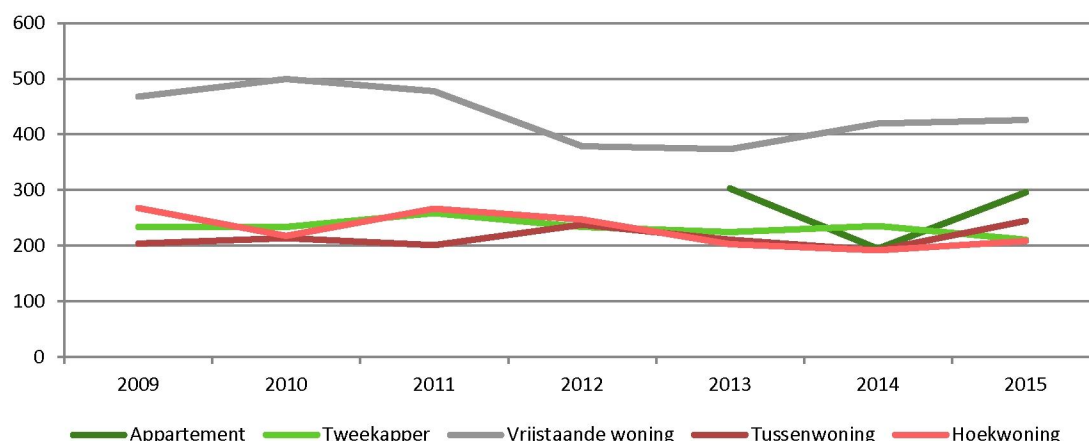


Bron: Woningmarkt cijfers.nl / Kadaster 2015.

De gemiddelde koopsom laat vanaf 2009 een duidelijke negatieve trend zien, van gemiddeld € 330.000 naar € 300.000. De economische crisis die vanaf 2008 in Nederland speelt heeft effect gehad op de relatief dure voorraad van Alphen-Chaam. Hoewel de daling daarna niet meer zo sterk is geweest, is de gemiddelde koopsom tot 2014 licht blijven dalen naar gemiddeld € 280.000 in 2014. In 2015 is de gemiddelde koopsom weer aan het stijgen. De aantrekkelijke woningmarkt in 2015 kan hiervan de verklaring zijn, maar de toekomst zal uitwijzen of deze zich positief doorzet.

Wat betreft het aantal transacties is deze door de jaren heen aardig stabiel gebleven, wel zijn er in de jaren 2012 en 2014 meer transacties geweest dan in de andere jaren. Opmerkelijk is dat dit parallel loopt aan de gemiddelde koopsom (die waren die jaren het laagst).

Figuur 2.12: Gemeente Alphen-Chaam. Ontwikkeling koopsom per woningtype, 2009 - 2015



Bron: Woningmarkt cijfers.nl / Kadaster 2015.

De prijsontwikkelingen verschillen veel per woningtype. De daling van de gemiddelde koopsom over de totale voorraad is vooral te verklaren door de daling van de koopsom van vrijstaande woningen. In 2009 was de koopsom voor vrijstaande woningen nog ongeveer € 500.000, in 2015 iets boven de € 400.000. De waarde van vrijstaande woningen waren het laagst in 2012 en 2013 met een gemiddelde koopsom van € 390.000.

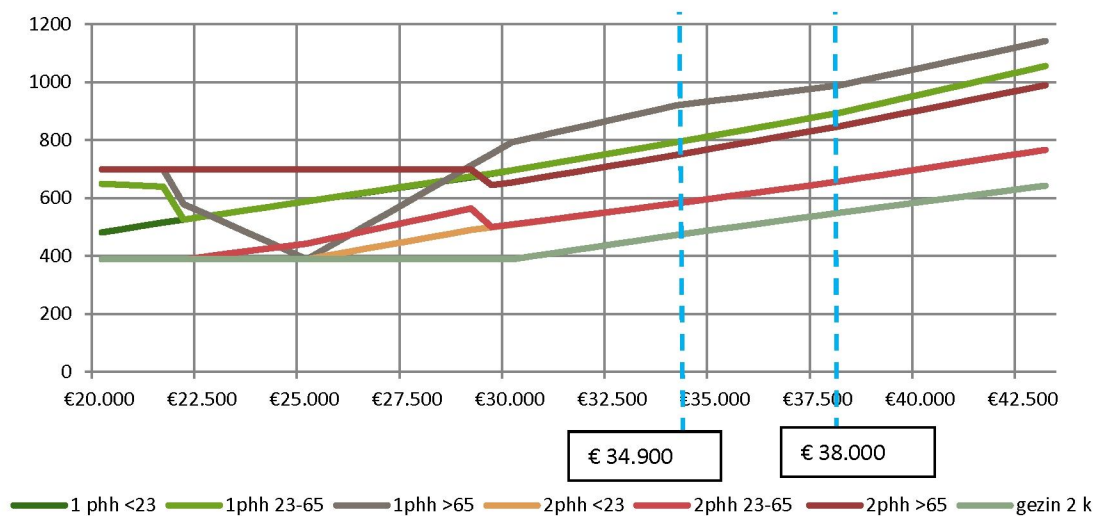
De andere woningtypes zijn over de jaren heen een stuk stabiel geweest in de gemiddelde koopsom.

2.5 Betaalbaarheid

Voor huurders zijn de woonlasten de afgelopen jaren meer onder druk komen te staan. Enerzijds zijn de huren gestegen en daarnaast zijn de inkomens bij veel huishoudens niet of nauwelijks gestegen.

De onderstaande figuur geeft weer wat een huishouden met een bepaald (bruto) jaarinkomen maximaal kan uitgeven aan (bruto) huur per maand volgens de NIBUD-richtlijnen. Hierbij is de bruto huur de maximaal betaalbare huur zonder aftrek van huurtoeslag. Bij de betaalbaarheid van de verschillende inkomensgroepen wordt rekening gehouden met huurtoeslag. Per huishoudentype verschilt logischerwijs de betaalbare huur. In een aantal gevallen betekent dit dat de maximaal betaalbare huur eerst horizontaal blijft, wat komt door de toeslagen die men dan ontvangt. Wanneer men met het jaarinkomen dan geen recht meer heeft op bepaalde toeslagen, kan men ook minder huur betalen.

Figuur 2.13: Betaalbare bruto huurprijs volgens NIBUD (rekening houdend met huurtoeslag), per belastbaar jaarinkomen 2014



Bron: NIBUD 2014.

De betaalbaarheid van een huurwoning hangt sterk af van het inkomen, de leeftijd en de samenstelling van het huishouden. Voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens betekent dit dat huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens (€ 629 in 2016) passend zijn bij het inkomen. De nieuwe regelgeving vanuit de overheid (passend toewijzen) zorgt ervoor dat deze groep minder snel financieel in problemen komt.

Daarnaast laten de cijfers zien dat bij inkomens tussen de huurtoeslaggrens en € 34.911 vooral de aanwezigheid van kinderen en de leeftijd van het huishouden een belangrijke rol speelt bij passend toewijzen.

- Gezinnen met twee kinderen met een inkomen tot € 34.911 kunnen op basis van hun inkomen eigenlijk niet meer betalen dan circa € 480 per maand.
- Voor éénpersoonshoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en circa € 27.000 geldt dat een woning tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens passend is.
- Voor tweepersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tussen de huurtoeslag en € 34.911 zijn huurprijzen boven de 2^e aftoppingsgrens moeilijk op te brengen.
- Huishoudens van 65 jaar en ouder zijn relatief goed af. Zowel één- als tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn in staat om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen te betalen. De vraag is echter of deze groep bereid is om dit te doen. Ze hebben dan wel relatief veel inkomenszekerheid maar kunnen niet of nauwelijks meer invloed uitoefenen op de hoogte van hun inkomen. Daarnaast is de bereidheid om daadwerkelijk te verhuizen vaak laag omdat veel ouderen een relatief lage huur hebben en er qua woning niet automatisch op vooruit gaan.
- Op basis van deze normgrenzen van het NIBUD zal er een deel van de voorraad tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens beschikbaar moeten zijn voor toewijzing aan huurders tussen de huurtoeslaggrens en € 34.911, omdat anders het risico op betaalbaarheidsproblemen toenemen. Dit geldt in het bijzonder voor één- en tweoudergezinnen (kwetsbare groepen) en éénpersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tot circa € 27.000.

Passend toewijzen

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat vanaf 1 januari 2016 corporaties woningen moeten toewijzen volgens het principe van passend toewijzen. Dit betekent dat tenminste 95% van de huishoudens met

een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Bij één- en tweepersoonshuishoudens betekent dit een huurprijs van maximaal € 586,68 per maand en voor drie- of meerpersoonshuishoudens is dit maximaal € 628,76 per maand. Bij passend toewijzen wordt gekeken naar het inkomen van de huurder (en diens partner / medebewoners) en eventueel inkomen uit sparen of beleggen. Ander vermogen wordt niet meegerekend. Om hier goed op in te kunnen spelen is het belangrijk om te weten in welke mate de corporaties in het verleden passend hebben toegewezen.

Tabel 2.6: Gemeente Alpen-Chaam. Passend toewijzen in 2014 - 2015 door Laurentius

	2014	2015	Totaal
Aantal passende verhuringen	2	2	4
Niet passend	1		1
Totaal	3	2	5

Bron: Laurentius, 2016.

Laurentius heeft jaarlijks niet heel veel verhuringen in Alphen-Chaam. Maar, alle verhuringen die plaatsvinden hebben (op een enkeling na) een inkomen passend bij de huurprijs.

Voor de woningcorporatie Leystromen zijn deze gegevens niet beschikbaar. Echter bijna 70% van de verhuringen heeft plaatsgevonden onder de aftoppingsgrenzen.

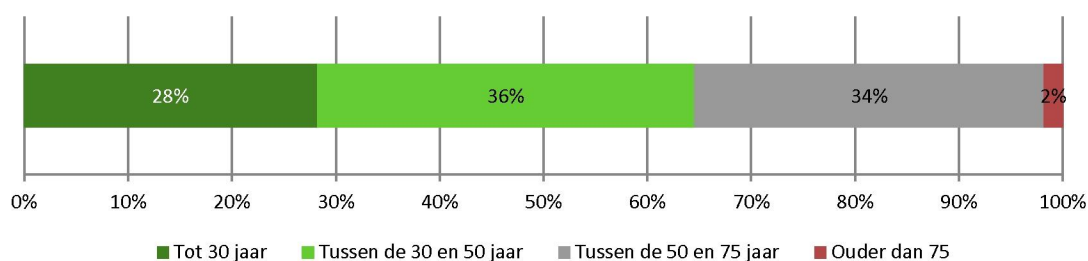
3 Woonwensen van inwoners in Alphen-Chaam

Onder de inwoners van Alphen-Chaam is een kleine enquête gehouden om een indruk te krijgen van de woningvraag van mensen in Alphen-Chaam. Om hier inzicht in te krijgen is een vragenlijst opgesteld met vragen over de huidige woonsituatie, of men wil verhuizen, waarnaartoe en wat bij een verhuizing de eventuele woonwensen en woonvoorkeuren zijn. Er hebben in totaal 110 mensen meegedaan aan de enquête.

De meeste respondenten zijn een paar zonder kinderen (39%), 26% zijn een paar met thuiswonende kinderen, 16% zijn een paar met uitwonende kinderen en 13% zijn alleenstaand.

Wat betreft de verdeling naar leeftijd is de enquête door verschillende leeftijden ingevuld.

Figuur 3.1: Gemeente Alphen-Chaam. Respondenten woonwensen-onderzoek naar leeftijdsklassen



Bron: Enquête inwoners Alphen-Chaam, 2016.

Van de respondenten is 28% jonger dan 30 jaar, 36% is tussen de 30 en 50 jaar en ongeveer een derde heeft de leeftijd tussen 50 en 75 jaar. Slechts twee respondenten waren ouder dan 75 jaar.

Op de vraag wat het bruto jaarinkomen van het huishouden is, geeft 42% aan dat dit meer is dan € 43.000, 21% wil het niet zeggen. Van de respondenten verdient 11% minder dan € 34.000 op jaarbasis.

3.1 Huidige woonsituatie

Van de 110 respondenten wonen er 59 (54%) op dit moment in Alphen, 42 (38%) wonen in Chaam, 7 inwoners (6%) komen uit Galder, één persoon komt uit Eindhoven en één respondent komt uit Roosendaal.

Van alle respondenten woont 89% in een koopwoning, en 11% van de respondenten woont in een huurwoning. De meesten geven aan in een vrijstaande woning (40%) of in een twee-onder-één-kapwoning (23%) te wonen. Van de respondenten geeft 16% aan in een hoekwoning te wonen, en 9% in een rijwoning.

Langer zelfstandig thuis wonen

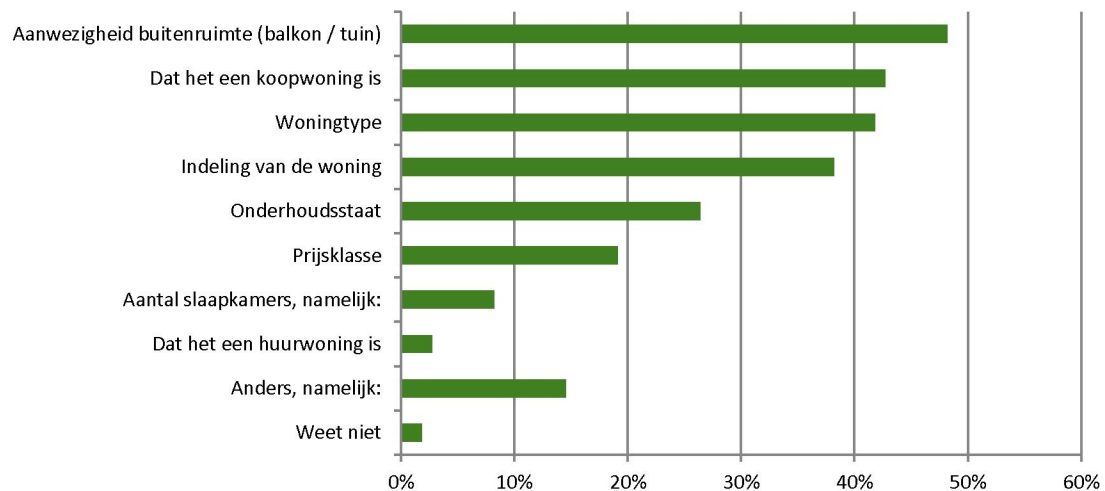
Aan de inwoners zijn een aantal vragen gesteld met betrekking tot de mate waarin de woning geschikt is om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Van de respondenten geeft 26% aan dat de keuken, woonkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder traplopen te bereiken is (eventueel met behulp van een traplift), 73% geeft aan dat dit niet mogelijk is in de woning.

Op de vraag of men in de woning zou kunnen blijven wonen indien hij / zij of zijn / haar partner zorgbehoevend wordt, geeft 60% aan dat dit mogelijk is, eventueel met aanpassingen aan de woning. Bij 29% is dit niet mogelijk. De resterende 10% weet dit niet zeker.

Waardering huidige woonsituatie

Ook is gevraagd naar de waardering van zowel de woning als de woonomgeving (buurt) door de inwoners van Alphen-Chaam.

Figuur 3.2: Gemeente Alphen-Chaam. Wat waardeert u het meest aan uw woning?



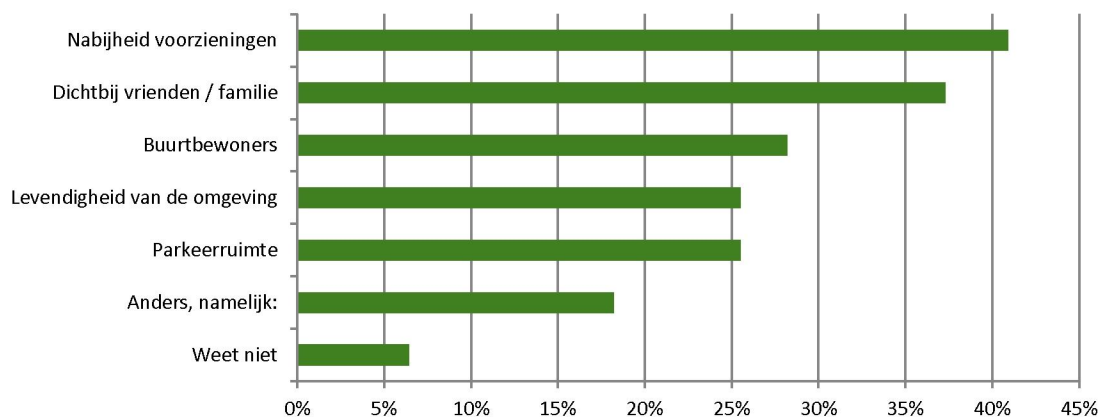
Bron: Enquête inwoners Alphen-Chaam, 2016.

Let op: De respondenten konden meerdere opties aankruisen, waardoor het totaal van de percentages optelt tot meer dan 100%.

De aanwezigheid van een buitenruimte (balkon / tuin) wordt het meest gewaardeerd door de respondenten, gevolgd door het feit dat de woning een koopwoning is, of het woningtype (vrijstaand, tweekapper en dergelijke) van de woning. Dit sluit ook aan bij de wensen van deelnemers aan het panel. Zij vinden buitenruimte ook heel cruciaal bij het bepalen van hun woonwens.

De mensen die 'anders, namelijk' hebben geantwoord, geven aan dat men de ligging van de woning heel fijn vindt. Een paar gaven aan dat de grote zolder en / of de eigen aanbouw een belangrijke eigenschap van de woning is.

Figuur 3.3: Gemeente Alphen-Chaam. Wat waardeert u het meest aan uw woonomgeving?



Bron: Enquête inwoners Alphen-Chaam, 2016.

Wat betreft de woonomgeving geven de meeste respondenten aan de nabijheid van voorzieningen te waarderen, en op de tweede plaats de nabijheid van vrienden en familie. Aan de mensen die 'Anders, namelijk' hebben geantwoord, is vervolgens gevraagd hier toelichting op te geven. Aan de woonomgeving waarderen zij vooral de ligging, de rustige omgeving en de nabijheid van de natuur.

Verhuiswens

Van de 110 respondenten geeft 41% aan in de toekomst te willen verhuizen, 32% wil misschien verhuizen en 27% wil niet verhuizen. Dit is dus een hele grote groep die verhuisgeneigd is (73% in totaal), wat laat zien dat degenen die de vragenlijst hebben ingevuld niet een vertegenwoordiging zijn van alle inwoners in Alphen-Chaam. Desalniettemin geven hun antwoorden wel goed zicht op wat men zoekt.

Aan degenen die (misschien) willen verhuizen, is vervolgens gevraagd op welk termijn men denkt te verhuizen. De meesten geven aan over 2 à 5 jaar te willen verhuizen (23%), 19% over meer dan 5 jaar, en 18% geeft aan dat dit afhankelijk is van het woningaanbod.

3.2 Gewenste woonsituatie

Aan alle respondenten die aangaven (misschien) te willen verhuizen, is vervolgens doorgevraagd over hun woonwensen en woonvoorkeuren.

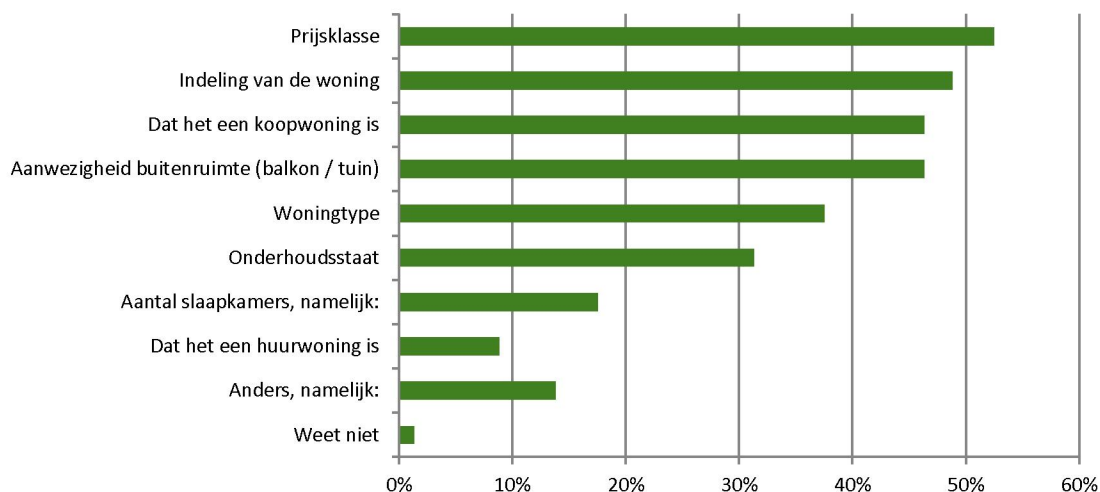
De sterke kernbinding zoals al eerder genoemd in een vorig hoofdstuk, komt ook hier weer sterk naar voren. Van de respondenten wil 64% binnen het eigen dorp blijven wonen, en 16% geeft aan op zoek te gaan naar een woning in een andere gemeente in Nederland. Slechts enkelingen willen naar een ander dorp binnen de gemeente Alphen-Chaam.

In de keuze tussen een huur of koopwoning geeft 61% aan op zoek te gaan naar een koopwoning, 25% heeft geen voorkeur voor huur of koop en 14% gaat op zoek naar een huurwoning.

Men gaat veelal op zoek naar vrijstaande woningen (28%), appartementen (16%), twee-onder-een-kapwoningen (11%) of een seniorenwoning (laagbouw + tuin) (11%).

Welke eisen stellen deze respondenten aan de nieuwe woning en de toekomstige woonomgeving?

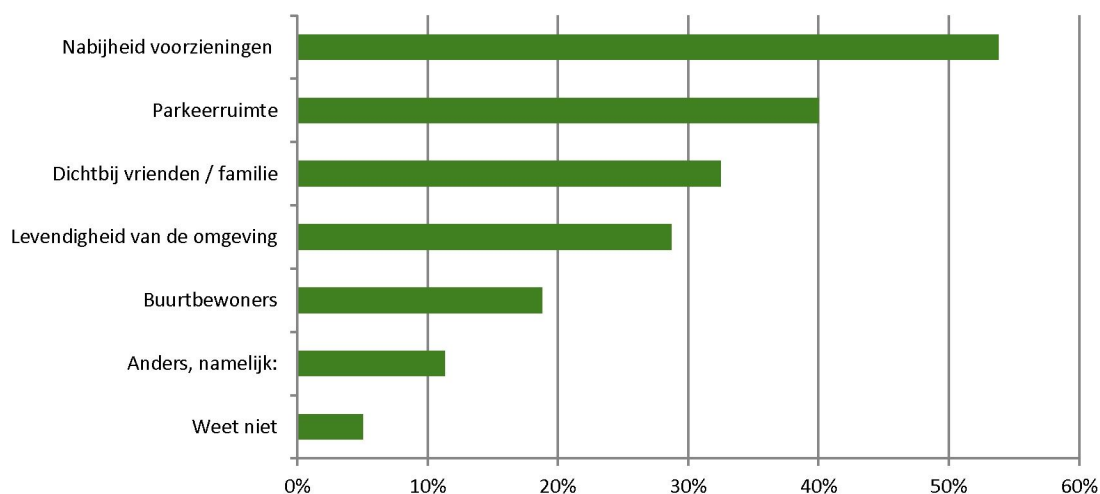
Figuur 3.4: Gemeente Alphen-Chaam. Wat zijn de belangrijkste kenmerken voor een nieuwe woning?



Bron: Enquête inwoners Alphen-Chaam, 2016.

De prijs waarvoor men de woning kan kopen, en de indeling van de toekomstige woning worden als belangrijke kwaliteiten voor een toekomstige woning gezien. Daarnaast is het belangrijk dat het een koopwoning betreft, en dat er voldoende buitenruimte aanwezig is in de vorm van een balkon of tuin. Daarnaast geven een aantal respondenten aan dat alles gelijkvloers moet zijn.

Figuur 3.5: Gemeente Alphen-Chaam. Wat zijn de belangrijkste kenmerken voor de nieuwe woonomgeving?



Bron: Enquête inwoners Alphen-Chaam, 2016.

Wat betreft de eisen voor de nieuwe woonomgeving vindt men voornamelijk de nabijheid van belangrijke voorzieningen en een parkeerruimte in de buurt belangrijk. Op de derde plaats staat de nabijheid van familie en vrienden.

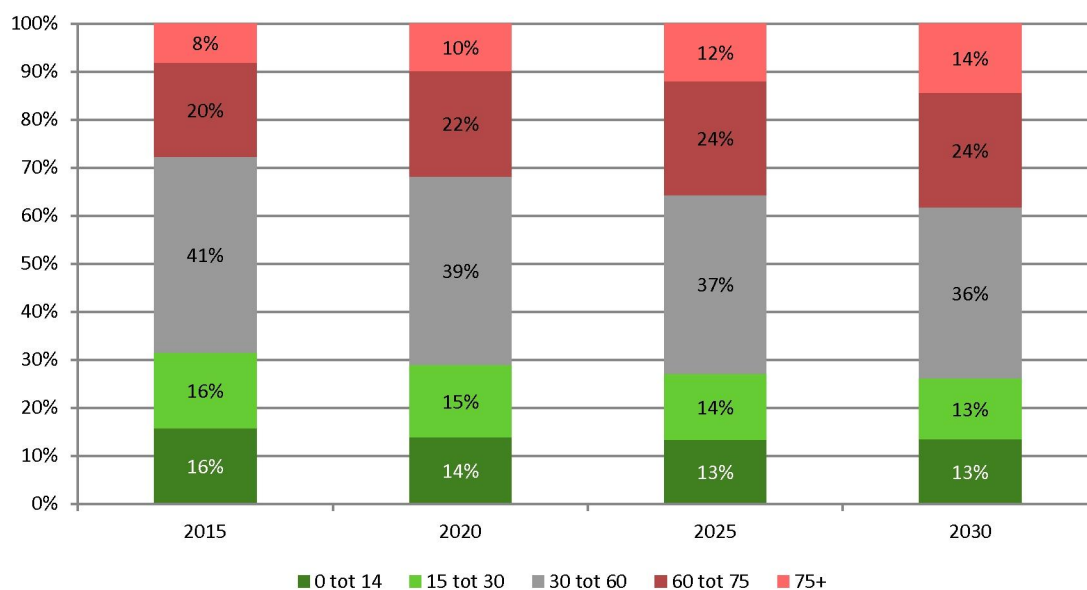
Tot slot is aan de respondenten gevraagd wat men denkt uit te kunnen geven aan huur of hypotheeklasten per maand. De meeste mensen (29%) zegt tussen de € 750 en € 1.000 euro per maand te kunnen betalen, 18% weet niet wat men kan betalen en 15% kan tussen de € 600 en € 700 per maand betalen. 23% van de inwoners zegt meer dan € 1.000 per maand te kunnen betalen.

4 Blik in de toekomst

4.1 Bevolkings- en huishoudensgroei

De provinciale bevolkingsprognose van 2014 gaat voor de gemeente Alphen-Chaam uit van een lichte bevolkingsgroei in de gemeente van 100 personen, van 9.750 in 2015 tot 9.850 in 2030 (gemiddeld 8 per jaar), vooral als gevolg van een (buitenlands) vestigingsoverschot.

Figuur 4.1: Gemeente Alphen-Chaam. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2015 - 2030



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2014.

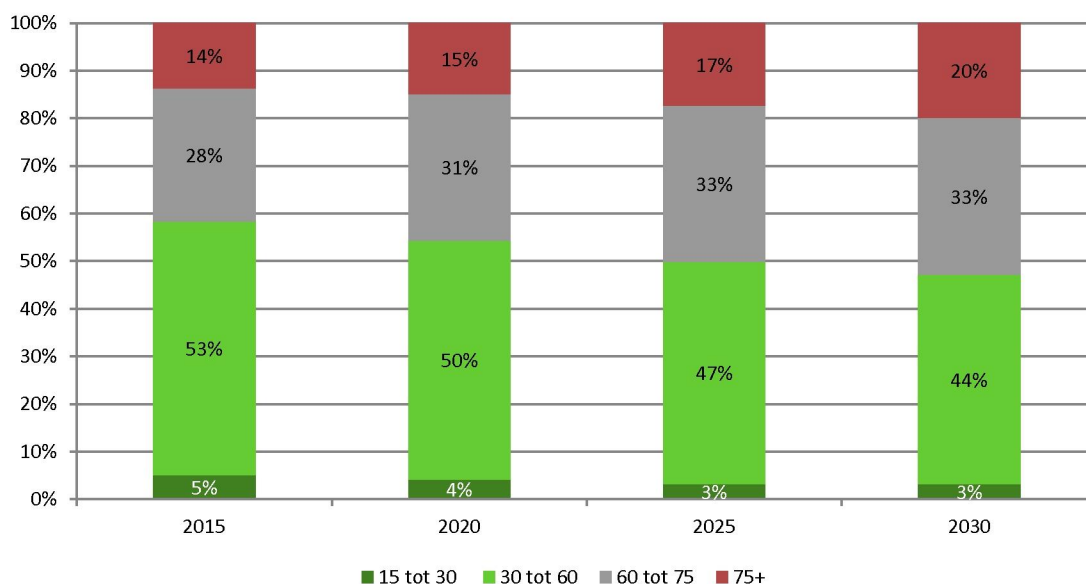
De komende jaren zal de vergrijzing in Alphen-Chaam doorzetten. Het aandeel 60- tot 70-jarigen en 75-plussers neemt daarbij het sterkst toe; van 28% in 2015, naar 38% in 2030.

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbouwopgave is juist de huishoudensprognose het meest interessant. De provinciale prognose voor Alphen-Chaam laat ook dan een groei zien van het aantal huishoudens, van 3.980 in 2015 naar 4.420 in 2030, een groei van +450 huishoudens over 15 jaar.

Het aantal huishoudens zal naar verwachting sneller stijgen dan het aantal inwoners. Dit is niet een opmerkelijke situatie. Door de vergrijzing zal het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toenemen, waardoor deze groep sterker groeit dan het aandeel gezinnen, wat zorgt voor een grotere woningbehoefte in de gemeente.

Deze verwachte doorzet van de vergrijzing is ook te zien in de verwachte opbouw van de huishoudensprognose naar leeftijd.

Figuur 4.2: Gemeente Alphen-Chaam. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, 2015 - 2030



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2014.

De bovenstaande grafiek laat zien dat het aandeel huishoudens ouder dan 75 zal toenemen van 14% in 2015 naar 20% in 2030, een toename van 6%. Ditzelfde geldt voor de groep tussen 60 en 75 jaar. In 2030 zullen deze twee groepen samen ruim de helft van de huishoudens in Alphen-Chaam betreffen. Het aandeel jongere huishoudens neemt naar verwachting zowel in aandeel als in absolute getallen af (van 2.100 in 2015 naar 1.900 huishoudens in 2030).

Extra woningbehoefte statushouders

Op dit moment is de opgave voor de huisvesting van statushouders sterk toegenomen. Dit heeft invloed op de groei van het aantal huishoudens en dus ook de vraag naar sociale huurwoningen. De onderstaande tabel geeft een beeld van de taakstelling van de gemeente Alphen-Chaam dit jaar, en de afgelopen jaren.

Figuur 4.3: Gemeente Alphen-Chaam. Taakstelling statushouders (naar personen en woningen), 2013 - 2016

	2013		2014		2015		2016
	1° helft	2° helft	1° helft	2° helft	1° helft	2° helft	1° helft
Aantal personen	2	4	4	6	8	10	12
Aantal woningen	1	3	3	4	5	7	8

Bron: COA 2016.

In dit overzicht is duidelijk te zien dat de taakstelling in de loop van de jaren sterk is toegenomen. De eerste helft van 2016 is dit drie keer zoveel als de eerste helft van 2014. Omdat deze ontwikkelingen relatief recent zijn, is deze extra instroom van statushouders niet meegenomen in de prognose van de provincie. Echter, aangezien het moeilijk te voorspellen is in welke mate deze instroom de komende jaren toeneemt is het moeilijk het effect op de woningmarkt ervan vast te stellen. De druk op de sociale huurmarkt zal op de korte termijn naar verwachting wel iets toenemen.

4.2 Behoeftte aan wonen met zorg

Door de toenemende vergrijzing van de bevolking zal de vraag naar zorg ook toenemen in de komende jaren. De extramuralisering zorgt er daarnaast voor dat deze zorg op een andere manier georganiseerd moet worden. Van de mensen wordt verwacht dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen en dat ze zelf meer moeten organiseren. Om de behoefte aan woonvormen voor ouderen met een zorgvraag te bepalen is een prognose opgesteld. Op basis van de bevolkingsprognose en de indicaties voor zorgplaatsen die in de gemeente Alphen-Chaam zijn afgegeven, is een schatting gemaakt van de zorgbehoefte tot 2030. Hierbij wordt een onderscheid tussen intramuraal en extramuraal gemaakt.

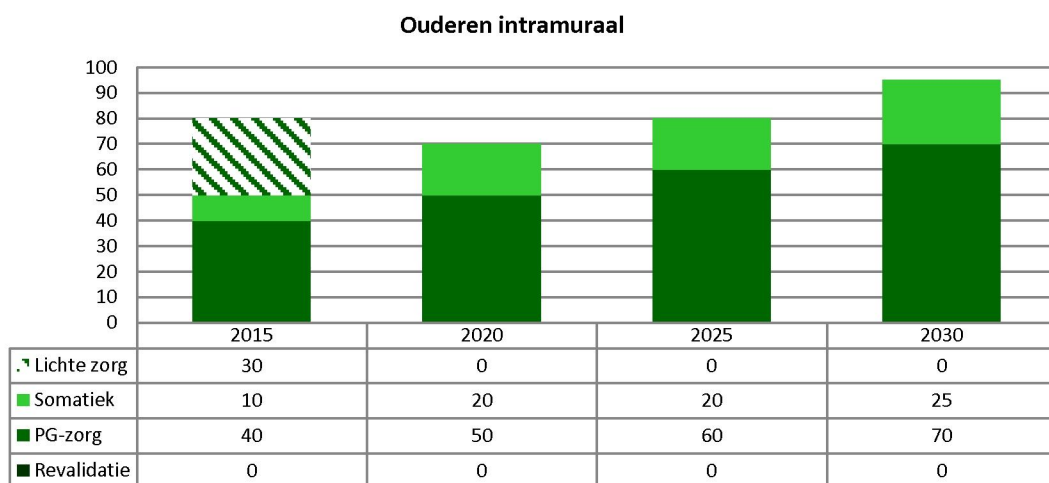
Helaas is bij het bepalen van deze zorgbehoefte het niet mogelijk om een splitsing naar de kernen te maken. Daarnaast is de prognose een normatieve doorrekening, hierin wordt geen rekening gehouden met het aanwezige aanbod en de eventuele regionale opvangfunctie van dit aanbod.

Ouderen intramuraal

Het aantal ouderen en oudere huishoudens zal de komende jaren toenemen in de gemeente. Het huidige overheidsbeleid heeft als doel ouderen langer zelfstandig te laten wonen en pas bij een hogere zorgindicatie toegang te verlenen tot een verzorg- of verpleeginstelling.

Voor Alphen-Chaam betekent dit dat het aantal ouderen dat aangewezen is op intramurale plaatsen licht gaat afnemen tot 2020 door de wijziging in de indicering. Daarna zal het aantal weer toenemen door de vergrijzing in 2030.

Figuur 4.4: Gemeente Alphen-Chaam. Ontwikkeling behoefte aan intramurale zorgplaatsen in de periode 2015 - 2030



Bron: WoonZorgWeter, Companen.

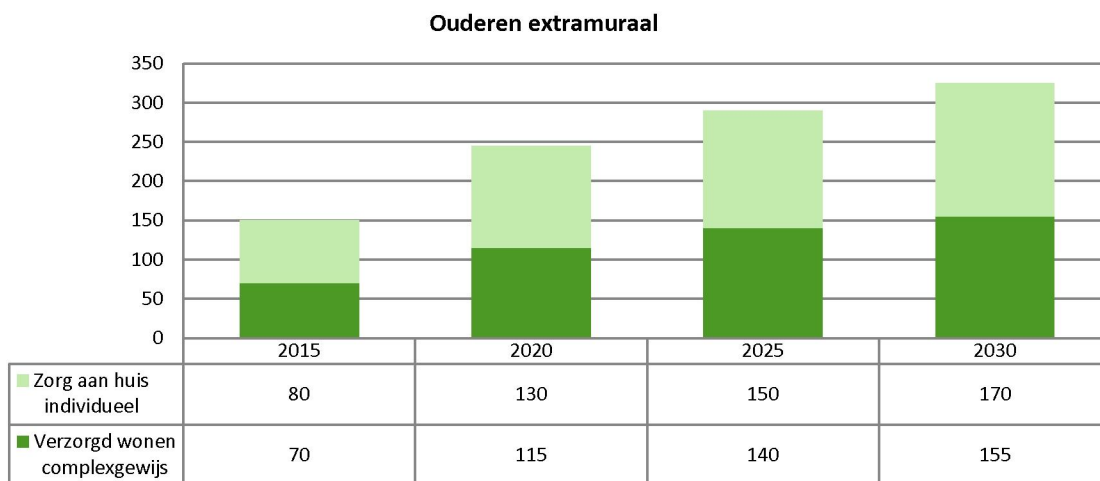
Veel intramurale zorgcentra vervullen niet alleen een lokale, maar ook een regionale functie. Dit maakt het inschatten van de zorgbehoefte op lokaal niveau in de toekomst lastiger. De komende decennia zal met name de vraag naar psychogeriatrische zorg (PG-zorg) stijgen en valt een deel van de reguliere verzorging en verpleging weg doordat de lichte zorg wordt geëxtramuraliseerd. Het type zorgplaatsen (somatisch zorg voor chronische lichamelijke aandoeningen of psychogeriatrische zorg) dat de instellingen biedt moet aansluiten op de veranderende vraag.

Ouderen extramuraal

Als gevolg van het overheidsbeleid zullen ouderen langer in hun huidige woning of woonomgeving blijven wonen ("zorg aan huis individueel"). Dit vraagt om levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden. Door de verbetering van de mogelijkheden van thuiszorg wordt het onderscheid tussen verzorgd wonen complexgewijs en zorg aan huis kleiner. Men kan meer diensten thuis ontvangen en is daarom in staat om langer in de eigen woning te blijven wonen. Deze ontwikkeling maakt het lastiger om een precieze scheiding te leggen tussen het aantal verzorgde woningen en het aantal mensen dat zorg aan huis zal ontvangen. Het verschil tussen het aantal plaatsen verzorgd wonen en individuele zorg aan huis is daarom weergegeven als een geleidelijke overgang in plaats van precieze aantallen.

Het totaal aantal mensen geeft inzicht in de te verwachten omvang van het aantal mensen die (lichte) zorg nodig heeft, maar die niet in aanmerking komen voor intramuraal wonen.

Figuur 4.5: Gemeente Alphen-Chaam. Ontwikkeling behoefte aan extramurale zorgplaatsen in de periode 2015 - 2030



Bron: WoonZorgWeter, Companen.

Duidelijk is dat de komende jaren de behoefte aan extramurale zorgplaatsen zal toenemen. Dit komt enerzijds door de extramuralisering en anderzijds door verdere vergrijzing van de bevolking. Op basis van de huidige normen komen ongeveer 150 huishoudens in aanmerking voor extramurale zorg. In de periode tot en met 2030 zal dit stijgen naar ongeveer 330 huishoudens. Dit is een stijging van ongeveer 180 huishoudens.

Op basis van de geschiktheidsanalyse kwamen we tot de conclusie dat op dit moment zo'n 1.200 woningen in Alphen-Chaam al geschikt zijn voor mensen met een licht fysieke beperking en dat ongeveer 1.500 woningen in potentie geschikt te maken zijn. Echter, het is niet met zekerheid vast te stellen of al deze woningen nu al bewoond worden door de doelgroep. Nieuwbouw is wellicht in beperkte mate noodzakelijk, maar vooral het geschikt maken van de huidige voorraad is een goede kans.

Ouderen zijn erg honkvast

Over het algemeen zijn ouderen vrij honkvast, zij zullen hun uitgesproken verhuishwens niet snel omzetten in daadwerkelijke verhuisbewegingen. Dit betekent dat men in de huidige woning zal blijven wonen tot het echt niet anders kan. Uit het doelgroepenpanel kwam naar voren dat de ouderen die wel verhuizen, niet per se op zoek zijn naar een appartement, maar ook geïnteresseerd zijn in grond-

gebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, en een klein tuintje eromheen.

4.3 Inkomensontwikkelingen

Op basis van cijfers van het CBS (Regionaal Inkomensstatistiek) is de huidige woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen in beeld gebracht.

Tabel 4.1: Gemeente Alphen-Chaam. Huidige bewoning woningvoorraad naar eigendomsverhouding

	Corporatiebezit		Particuliere huurwoningen		Koopwoningen		Totaal	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tot inkomensgrens huurtoeslag	57%	330	38%	115	29%	890	34%	1.335
Vanaf huurtoeslaggrens - € 34.911	11%	65	7%	20	5%	170	6%	255
€ 34.911 - € 38.000	7%	40	5%	15	5%	155	5%	210
€ 38.000 - € 43.000	7%	40	5%	15	5%	155	5%	210
Vanaf € 43.000	17%	100	45%	135	56%	1.735	50%	1.970
Totaal	100%	570	100%	300	100%	3.105	100%	3.980

Bron: CBS Rio 2011, bewerking Companen.

In de gemeente Alphen-Chaam heeft ongeveer 40% van de huishoudens een inkomen tot € 34.911, waarvan 34% een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, hebben de meesten een inkomen tot € 34.911 en 30% van de bewoners van corporatiewoningen woont "scheef". Dit zijn huishoudens met een inkomen boven de € 34.911. Hiervan heeft 17% een inkomen boven de € 43.000. Hoewel precieze cijfers ontbreken is het vermoeden dat een groot deel van deze 'scheefwoners' ouder is dan 55 jaar en dat zij weinig mogelijkheden hebben om te verhuizen. Op basis van hun leeftijd komen ze niet meer in aanmerking voor een hypotheek en ze zullen niet snel doorstromen naar een dure huurwoning.

Bij de particuliere huishoudens heeft 45% een inkomen onder de € 34.911 en 45% heeft een inkomen boven de € 43.000.

In de koopvoorraad zijn de inkomens over het algemeen iets hoger. 55% heeft een inkomen van € 43.000 of hoger.

Verwachte inkomensontwikkelingen

Door de huidige en toekomstige inkomensverdeling in beeld te brengen ontstaat zicht op de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen. Deze toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is erg afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. Hiervoor werken we met een drietal scenario's:

- Het nulscenario (er vindt de komende jaren geen koopkrachtontwikkeling plaats) geeft een bovengrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Daarnaast is er een middenscenario waar we verwachten een 0% groei voor de eerste 5 jaar, en daarna 1,2%.
- Als laatste is er een groeiscenario met een verwachte jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%. Op dit moment is dit scenario redelijk positief. De verwachting van het CPB is een koopkrachtstijging van 0,5% voor het mediane huishouden.
- Bij de inkomensontwikkeling wordt geen rekening gehouden met eventuele inkomensdaling door pensionering.

Tabel 4.2: Gemeente Alphen-Chaam. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 - 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
tot € 34.911	1.595	1.740	1.615	1.540
€ 34.911 - € 38.000	205	225	235	245
€ 38.000 - € 43.000	205	225	235	245
Vanaf € 43.000	1.970	2.150	2.250	2.310
Totaal	3.975	4.340	4.340	4.340

Bron: Provincie Noord-Brabant, CBS RIO 2011, bewerking Companen.

Bij het meest gunstige scenario, waar de economie met 1,2% zal groeien, zal de corporatiedoelgroep (inkomen tot € 34.911) afnemen met ongeveer 50 huishoudens in 2025. Op het moment dat de economie niet zal aantrekken maar zal blijven op het huidige niveau (0% groei) zal de groep met de laagste inkomens juist toenemen met ongeveer 150 huishoudens in 2025.

Naast de economische ontwikkeling is ook het scheefheidspercentage van invloed op de benodigde sociale huurvoorraad in 2025. Door middel van brandbreedtes brengen we in beeld hoe groot de sociale voorraad moet zijn, afhankelijk van de mate waarin 'scheefwonen' wordt bestreden. Deze bandbreedtes zijn bepaald aan de hand van de economische scenario's en de mate waarin nieuwe doelgroepen huishoudens in een huurwoning van de corporatie terecht komen.

De gewenste omvang van de sociale voorraad is weergegeven op basis van de inkomensontwikkeling bij de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in Alphen-Chaam.

Eerder constateerden we dat ongeveer 40% van de huishoudens met een inkomen tot € 34.911 in een corporatiewoning woont. Voor de ontwikkeling van de doelgroep de komende tien jaar, is het daarom niet realistisch om de volledige toe- of afname van de doelgroep voor sociale huurwoningen aan de woningvoorraad van de corporatie toe te rekenen. De aanname is dan ook dat 40% wordt doorgerekend bij de toekomstige behoefte.

Tabel 4.3: Gemeente Alphen-Chaam. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025

Aantal woningen van woningcorporaties in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2015	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Gewenste omvang kernvoorraad 2025
570	395	(huidig) 175 (31%) 135 (23%) 90 (16%)	-15 tot +35	555 tot 605 500 tot 560 455 tot 510

Bron: Provincie Noord-Brabant, CBS RIO 2011, bewerking Companen.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 34.911 in de sociale huursector zal, afhankelijk van de economische ontwikkeling, afnemen met 15 huishoudens of toenemen met 35 huishoudens in 2025. Dit betekent dat de gewenste sociale voorraad in 2025 tussen de 555 en 625 woningen moet liggen als de huidige scheefheid (31%) ook in de toekomst zal blijven.

Naarmate de scheefheid verder wordt teruggedrongen, wordt de gewenste omvang van de sociale voorraad ook kleiner. Bij een scheefheid van 23% zal de gewenste omvang van de sociale huursector tussen de 500 en 560 woning bedragen en bij het terugdringen van de scheefheid naar 20% ligt deze

bandbreedte tussen de 455 en 510 woningen. Overigens lijkt een lagere scheefheid op dit moment nog niet heel realistisch.

Let op: dit is gebaseerd op de totale voorraad van de corporaties, dus inclusief het geliberaliseerde deel van de corporaties. Ook is er geen rekening gehouden met de extra instroom van statushouders.

5 Kwalitatieve vraag en toekomstige woningbehoefte

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, zijn de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren in beeld gebracht. Dit geeft inzicht in de huishoudenstypen die in vrijgekomen woningen komen, en waar vestigers zich op richten. Hierdoor ontstaat een realistisch beeld van de voorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten.

Tabel 5.1: Gemeente Alphen-Chaam. Bewoning vrijkomend aanbod naar type en huishoudenstype 2006 - 2013

Vrijgekomen woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur eengezins	45%	35%	34%	47%	.	33%	41%	600
Huur appartement	1%	10%	7%	0%	.	0%	2%	36
Koop rij	13%	30%	20%	22%	.	17%	17%	243
Koop 2^1-kap	13%	15%	14%	0%	.	18%	13%	195
Koop vrijstaand	28%	10%	24%	31%	.	32%	26%	382
Koop appartement	0%	0%	0%	0%	.	0%	0%	0
Totaal	100%	100%	100%	100%	.	100%	100%	1.456
Aantal	830	156	161	83	.	226	1.456	

Bron: CBS Microdata 2016.

Zowel de huur- als de koopsector is populair onder vestigers in gemeente Alphen-Chaam. Een grote groep vestigers komt terecht in de eengezinshuurwoningen (ongeveer 45%), en daarnaast zijn de vrijstaande koopwoningen een populair woningtype onder vestigers.

De jongere huishoudens in Alphen-Chaam laten een meer divers beeld zien. Ongeveer een derde van deze groep komt terecht in een eengezinshuurwoning en ook 30% verhuist naar een rijwoning in de koopsector.

Een kwart van de één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 30 en 55 jaar betreft een vrijstaande woning in Alphen-Chaam. Ook hier kiest ongeveer een derde voor een eengezinshuurwoning.

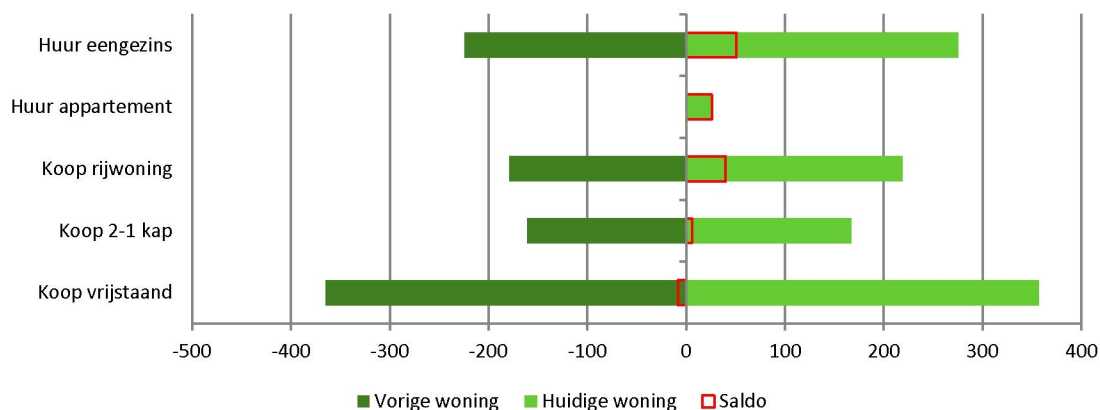
Zowel eengezinshuurwoningen als vrijstaande koopwoningen doen het goed bij de één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 55 en 75 jaar. Het aantal verhuisbewegingen van één- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 75 jaar was tussen 2006 en 2013 zo klein dat hier geen uitspraken over gedaan kunnen worden.

En ook gezinnen richten zich voornamelijk op de huureengezinswoningen en de vrijstaande woningen in Alphen – Chaam.

Vorige en huidige woning per huishoudenstype

Door de vorige (achtergelaten) woning en de huidige woning van huishoudens die zijn verhuisd tegen elkaar af te zetten ontstaat inzicht in de doorstroming die men maakt op de woningmarkt. Dit levert het volgende beeld op.

Figuur 5.1: Gemeente Alphen-Chaam. Vorige versus huidige woning per woningtype 2006 - 2013

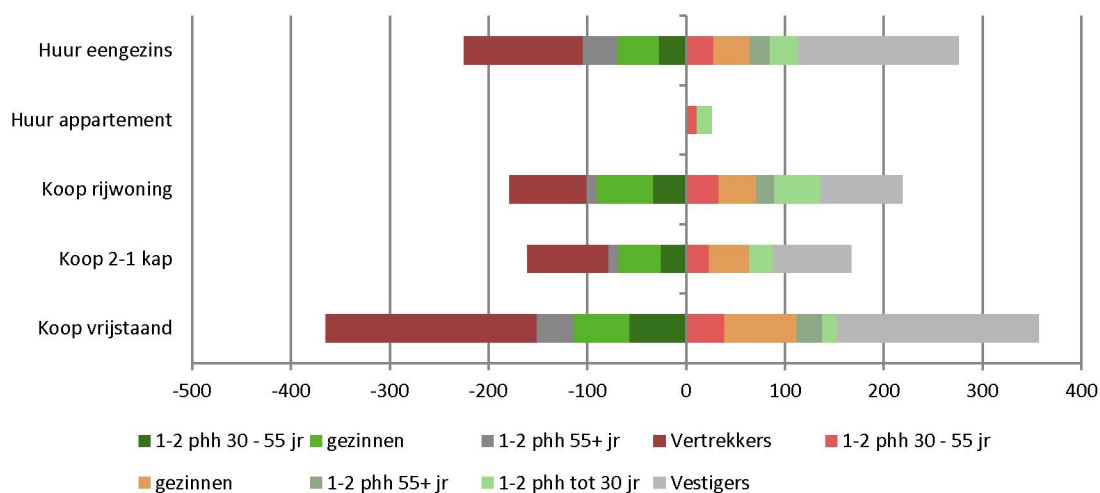


Bron: CBS Microdata 2016.

In Alphen-Chaam zijn vrijstaande woningen in de jaren 2006 tot en met 2013 het vaakst betrokken, gevolgd door eengezinshuurwoningen en rijwoningen in de koopsector. De twee-onder-een-kapwoning is in de verhuisbewegingen iets minder populair geweest. Een groot deel van de huidige voorraad in Alphen-Chaam bestaat uit twee-onder-één-kapwoningen, meer dan uit rijwoningen. Er is dan ook relatief weinig doorstroming vanuit de twee-onder-één-kapwoningen. Het plussaldo in de meeste segmenten is te verklaren door het aantal nieuwe woningen dat in die segmenten is toegevoegd vanaf 2006. Vooral appartementen en rij-/hoekwoningen (in zowel huur als koop) zijn in die periode toegevoegd. Daarnaast staan in Alphen-Chaam op dit moment ongeveer 70 vrijstaande woningen leeg, wat kan verklaren dat er meer mensen uit de woningen zijn vertrokken dan dat vestigers die woningen hebben betrokken.

Als er gekeken wordt naar de huishoudens die deze woningen verlaten en / of betrekken, komt er het volgende plaatje uit.

Figuur 5.2: Gemeente Alphen-Chaam. Vorige versus huidige woning per huishoudentype 2006 - 2013



Bron: CBS Microdata 2016.

De mensen die uit Alphen-Chaam vertrekken laten met name vrijstaande woningen achter, en in mindere mate huurwoningen. Daarnaast is goed te zien dat een groot deel van de instroom in de huur vanuit vestigers komt die naar Alphen-Chaam verhuizen.

De 'starters' (jongeren tot 30 jaar) trekken in Alphen-Chaam vooral naar rijwoningen in de koopsector en in mindere mate naar twee-onder-één-kapwoningen en eengezinshuurwoningen. Zij verhuizen bijna niet naar een vrijstaande woning, maar gezien de hypotheeklasten die zij kunnen betalen is dit geen uitzonderlijke uitkomst.

Bij de gezinnen is een duidelijker beweging te zien in de woning die zij achterlaten, en welke zij vervolgens in Alphen-Chaam betrekken. Men verlaat vooral de rijwoningen in Alphen-Chaam, of komt uit de twee-onder-één-kapwoningen en kiest daarna vaker voor een vrijstaande woning.

De groep 30- tot 55-jarigen laten heel diverse bewegingen zien. Deze groep verlaat wel in sterkere mate de vrijstaande woningen, en trekt men vaker naar eengezinswoningen in de huur of rijwoningen in de koop.

De ouderen in Alphen-Chaam laten maar heel weinig verhuisbewegingen zien, men blijft voornamelijk zitten in de woning die men nu heeft. Wel laten zij bij een verhuizing voornamelijk vrijstaande woningen achter en besluit men óf een nieuwe vrijstaande woning te betrekken, óf neemt het besluit kleiner te gaan wonen (naar een eengezinshuurwoning of rijwoning). Twee-onder-één-kapwoningen zijn bij deze groep niet heel populair.

Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van een aantal kenmerken is het mogelijk een inschatting te geven van de toekomstige woningbehoefte in Alphen-Chaam. Het verhuisgedrag van verschillende huishoudens in het verleden (op basis van de microdata) geeft informatie over het daadwerkelijke gedrag van deze huishoudens. Dit is alleen aanbodgestuurd. Verhuisgeneigde huishoudens zijn afhankelijk van het vrijkomende aanbod (eventueel door nieuwbouw) bij het betrekken van een nieuwe woning.

De input vanuit het doelgroepenpanel (waarbij met bewoners van Alphen-Chaam is doorgepraat over wonen in Alphen-Chaam), de aangegeven woonwensen van respondenten van de enquête, en de kennis vanuit het marktkennerpanel geven inzicht in de woonwensen van verschillende doelgroepen.

Daarnaast geeft de huishoudensprognose een beeld hoe de verschillende huishoudentypen zich in de toekomst zullen gaan ontwikkelen. Het aantal huishoudens in Alphen-Chaam zal tot 2030 toenemen met ongeveer 420 huishoudens op basis van de prognose door de provincie Noord-Brabant. De toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens is voor een groot deel hier verantwoordelijk voor. Bij het bouwen voor senioren moet rekening worden gehouden met het "generatie-effect". Doordat steeds meer huishoudens de afgelopen jaren in staat zijn geweest om een woning te kopen ligt het aandeel 65-plussers in een koopwoning beduidend hoger dan een aantal jaren geleden. Het zal de komende jaren verder blijven stijgen. Ook verhuizen senioren minder vaak naar een huurwoning dan in het verleden en blijven ze langer thuis wonen. Het krijgen van bewegingsproblemen hoeft niet meer een reden zijn om te verhuizen: inmiddels kan namelijk in vrijwel elke woning een traplift worden geplaatst. Bovendien kan men ook in de eigen woning intensieve thuiszorg ontvangen. De vraag van kopers naar huurwoningen zal minder groot zijn dan wat in het verleden is gerealiseerd. Wel zullen senioren die vaak al lang in een eengezinshuurwoning wonen, graag een meer geschikte woning wensen; hierin kan onder meer door aanpassing van de bestaande voorraad worden voorzien.

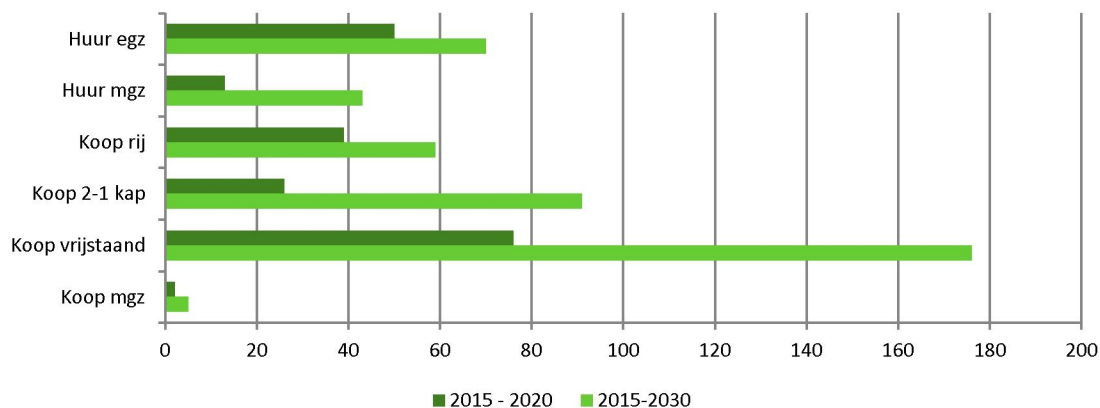
De toekomst is echter niet makkelijk te voorspellen. Is de woningmarkt van de afgelopen jaren de juiste realiteit, wat gaan jongeren op de woningmarkt doen en wat is het effect van vergrijzing op de woningbehoefte in een gemeente? Daarnaast speelt ook de wet- en regelgeving een belangrijke rol in de kwalitatieve vraag naar woningen. De sociale huurmarkt is bijvoorbeeld geen vrije markt die voor iedereen toegankelijk is. Alleen huishoudens met een inkomen tot € 34.911 komen in aanmerking voor de sociale huursector.

Verhuisbewegingen

De verhuisbewegingen vanuit microdata laten zien dat vooral de eengezinswoningen in de huur en de rijwoningen in de koopsector veel gevraagde woningen zijn en vormen ook de meeste verhuisbewegingen. Daarnaast zijn onder gezinnen de vrijstaande woningen populair.

Alphen-Chaam heeft een grote voorraad vrijstaande woningen, dus dit effect is voor een deel aanbodgestuurd. Echter, het aandeel rijwoningen (in zowel huur als koop) in Alphen-Chaam is relatief laag in verhouding met de andere segmenten. De druk op dit segment in de woningmarkt wordt dan hoog.

Figuur 5.3: Gemeente Alphen-Chaam. Gewenste ontwikkeling woningbouw tot 2030 o.b.v. vraagprofielen

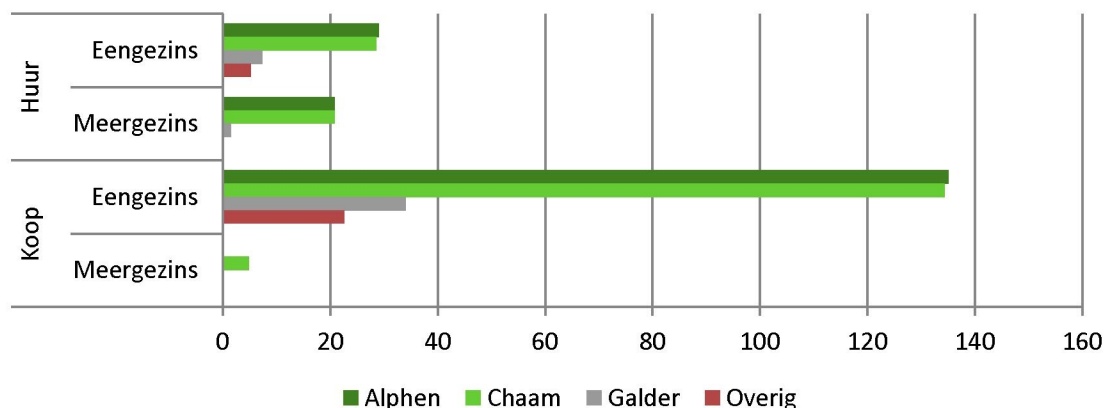


Bron: CBS microdata 2016, provincie Noord-Brabant 2014, bewerking Companen

Door de verhuisbewegingen uit het verleden te koppelen aan de huidige woningvoorraad en de huishoudensprognose ontstaat dan het beeld hierboven,

Op korte termijn is het belangrijk vooral woningen in de huur toe te voegen, zowel sociaal als particulier en zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Daarnaast is het ook van belang om rijwoningen en eventueel twee-onder-één-kapwoningen in een goedkoop segment op korte termijn te realiseren. Op de langere termijn is het van belang in het duurdere segment (boven de €250.000) toe te voegen.

Figuur 5.4: Gemeente Alphen-Chaam. Toevoegingen aan de woningvoorraad tot 2030 per kern



Bron: CBS microdata 2016, provincie Noord-Brabant 2014, bewerking Companen

Het realiseren van deze opgave van ongeveer 420 woningen, ligt vooral bij de grotere kernen Alphen en Chaam. Wel is hier enige differentiatie in te brengen.

Bij de huur moet in beide kernen zowel eengezins als meergezins woningen worden toegevoegd in de sociale huur. In de koop is het vooral voor Chaam belangrijk om meer rijwoningen toe te voegen, omdat in Chaam er relatief weinig rijwoningen staan ten opzichte van Alphen.

Input uit het marktkennerspanel

Begin februari is een groep bestaande uit de woningcorporaties en een aantal makelaars bijeen gekomen om verder te praten over de woningmarkt in Alphen-Chaam. Hieruit kwamen een aantal dingen naar voren die momenteel van belang zijn voor Alphen-Chaam om zich te ontwikkelen.

De huurmarkt in Alphen-Chaam staat onder druk, en dan met name in Chaam. Er zijn veel starters op de woningmarkt en dat drukt de wachttijd om een woning te kunnen betrekken.

De huurappartementen van Leystromen doen het daarnaast in Alphen heel goed, maar dit is voornamelijk vraag uit Alphen zelf. De huurdersorganisatie merkte wel op een aantal van deze huurappartementen voor veel huurders nu nog te duur zijn.

Bij ouderen merken zij wel dat de onzekerheid over de pensioenen ervoor zorgt dat men minder snel een duurdere woning wil betrekken. Daarnaast is gevoelsmatig de stap van een (relatief) goedkope hypotheek naar dure huur heel groot.

Daarnaast hebben de middeninkomens die niet in de sociale huur terecht kunnen, maar ook nog geen koopwoning kunnen betalen, een probleem. In sommige dorpen kan deze niet wonen want het gat tussen €700 en €900 euro in de maand is niet gevuld.

In de koopsector merkt men vooral dat de bestaande woningen moeilijk verkocht raken.

De CPO-projecten in de omgeving hebben het de laatste jaren goed gedaan. De mogelijkheid om met een groepje particulieren een eigen project te ontwikkelen waarmee men meer invloed heeft op bijvoorbeeld de grootte van de woning, heeft op veel huishoudens een aantrekkelijke werking. De woningen in deze CPO-projecten zijn nieuw, hebben voldoende ruimte en zijn naar eigen wens in te richten, wat het aantrekkelijk maakt om hierin te stappen in plaats van een woning in de bestaande voorraad te kopen. Een nadeel van deze projecten kan zijn dat het de verkoopbaarheid van de bestaande voorraad negatief beïnvloed. Een groot voordeel van deze projecten is echter dat ook de middeninkomens op deze manier in Alphen-Chaam kunnen wonen.

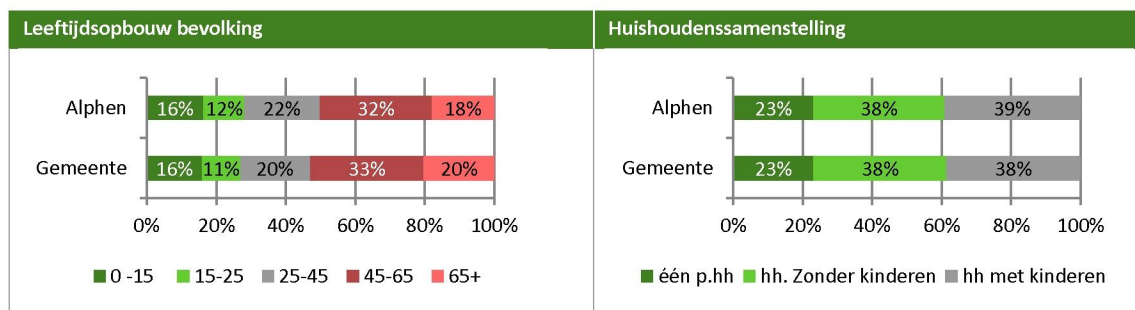
Bijlage 1: Factsheets per kern

Alphen

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2015-2020	2020-2030
Bevolkingsprognose	4.040	4.110	4.180	4.200	+70	+90
Huishoudensprognose	1.620	1.720	1.800	1.850	+100	+130

Bevolkingsopbouw	Alphen	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang bevolking	4.160	9.952
Huishoudensaantal	1.620	3.957
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,5



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Alphen	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang woningvoorraad	1.599	4.080
Aandeel koopwoningen	73%	74%
• Eengezins koop	99%	99%
• Meergezins koop	1%	1%
Aandeel huurwoningen	27%	26%
• Eengezins huur	71%	74%
• Meergezins huur	29%	26%

WOZ-waarde	Alphen	Gemeente Alphen-Chaam
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 268.000	€ 288.000

Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens ¹⁾	Alphen	Gemeente Alphen-Chaam
Aandeel met laag inkomen	31%	30%
Aandeel met midden inkomen	43%	41%
Aandeel met hoog inkomen	26%	29%

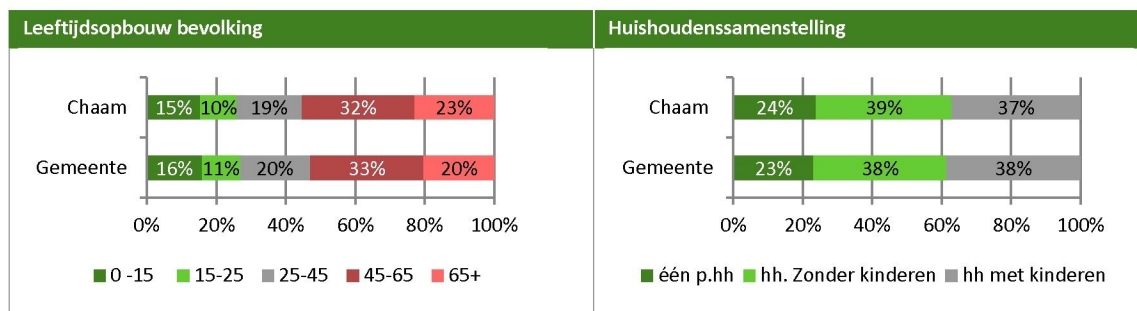
1) De inkomensverdeling zoals hierboven weergegeven komt uit 2013. Recentere gegevens waren niet beschikbaar.

Chaam

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2015-2020	2020-2030
Bevolkingsprognose	4.060	4.070	4.060	4.000	+10	-70
Huishoudensprognose	1.700	1.760	1.800	1.810	+60	+50

Bevolkingsopbouw	Chaam	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang bevolking	4.100	9.952
Huishoudensaantal	1.675	3.957
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,5



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Chaam	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang woningvoorraad	1.818	4.080
Aandeel koopwoningen	75%	74%
• Eengezins koop	97%	99%
• Meergezins koop	3%	1%
Aandeel huurwoningen	23%	26%
• Eengezins huur	71%	74%
• Meergezins huur	29%	26%

WOZ-waarde	Chaam	Gemeente Alphen-Chaam
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 278.000	€ 288.000

Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens ¹⁾	Chaam	Gemeente Alphen-Chaam
Aandeel met laag inkomen	22%	30%
Aandeel met midden inkomen	37%	41%
Aandeel met hoog inkomen	41%	29%

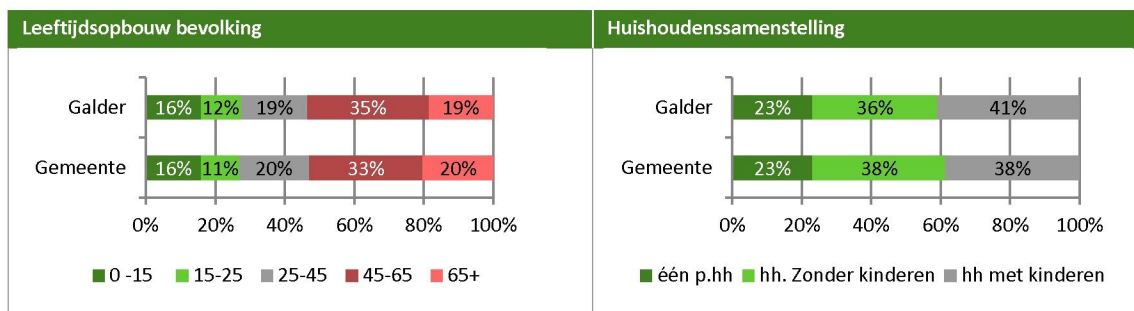
1) De inkomensgegevens zoals hierboven weergegeven komt uit 2013, recentere gegevens waren helaas niet beschikbaar.

Galder

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2015-2020	2020-2030
Bevolkingsprognose	940	950	960	970	+10	+20
Huishoudensprognose	380	410	430	440	+30	+30

Bevolkingsopbouw	Galder	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang bevolking	1.000	9.952
Huishoudensaantal	385	3.957
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,5



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Galder	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang woningvoorraad	406	4.080
Aandeel koopwoningen	77%	74%
• Eengezins koop	100%	99%
• Meergezins koop	0%	1%
Aandeel huurwoningen	23%	26%
• Eengezins huur	89%	74%
• Meergezins huur	11%	26%

WOZ-waarde	Galder	Gemeente Alphen-Chaam
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 315.000	€ 288.000

Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens ¹⁾	Galder	Gemeente Alphen-Chaam
Aandeel met laag inkomen	28%	30%
Aandeel met midden inkomen	41%	41%
Aandeel met hoog inkomen	31%	29%

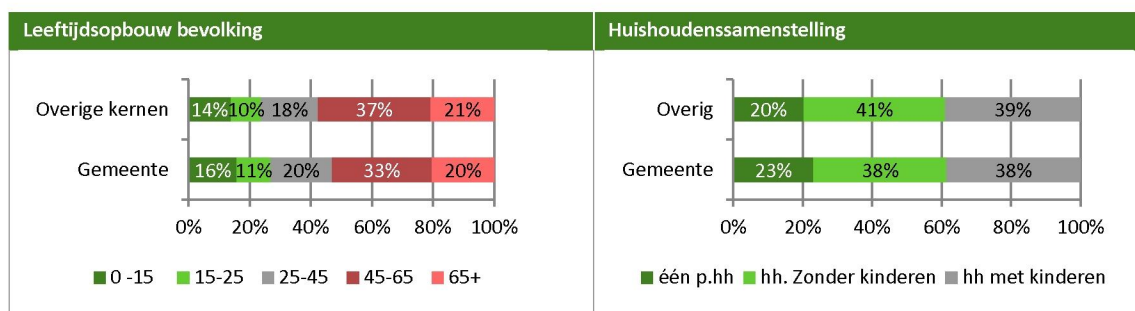
1) De inkomensgegevens zoals hierboven weergegeven komt uit 2013, recentere gegevens waren helaas niet beschikbaar.

Overige kernen (Bavel, Ulvenhout en Strijbeek)

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2015-2020	2020-2030
Bevolkingsprognose	680	680	690	690	+0	+10
Huishoudensprognose	290	300	320	320	+10	+20

Bevolkingsopbouw	Overig	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang bevolking	684	9.952
Huishoudensaantal	260	3.957
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,5



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Overige kernen	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang woningvoorraad	257	4.080
Aandeel koopwoningen	79%	74%
• Eengezins koop	100%	99%
• Meergezins koop	0%	1%
Aandeel huurwoningen	21%	26%
• Eengezins huur	100%	74%
• Meergezins huur	0%	26%

WOZ-waarde	Overige kernen	Gemeente Alphen-Chaam
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 436.000	€ 288.000

Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens ¹⁾	Overige kernen	Gemeente Alphen-Chaam
Aandeel met laag inkomen	28%	30%
Aandeel met midden inkomen	28%	41%
Aandeel met hoog inkomen	44%	29%

1) De inkomensgegevens zoals hierboven weergegeven komt uit 2013, recentere gegevens waren helaas niet beschikbaar.

2. Aerus berekening, stikstofdepositie

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U dient dit document te gebruiken ter onderbouwing van een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor haar omgeving. Tot de omgeving behoren zowel Natura 2000-gebieden als beschermde natuurmonumenten. Calculator maakt enkel voor de PAS-gebieden inzichtelijk welke stikstofgevoelige habitattypen er voor komen en op welke hiervan een effect is. Op basis hiervan is aangegeven voor hoeveel hectares ontwikkelingsruimte benodigd is.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator.

Berekening nieuwe situatie

- ▶ Kenmerken
- ▶ Emissie
- ▶ Depositie natuurgebieden
- ▶ Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Schoenmakers Advies Achtmaal bv	Goedentijd 21b+23, 5131 AR Alphen (NB)

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Goedentijd 21b+23	RirPLWDSu5YV
Datum berekening	Rekenjaar
12 juli 2016, 14:51	2016

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	35,58 kg/j
NH ₃	1,02 kg/j

Depositie

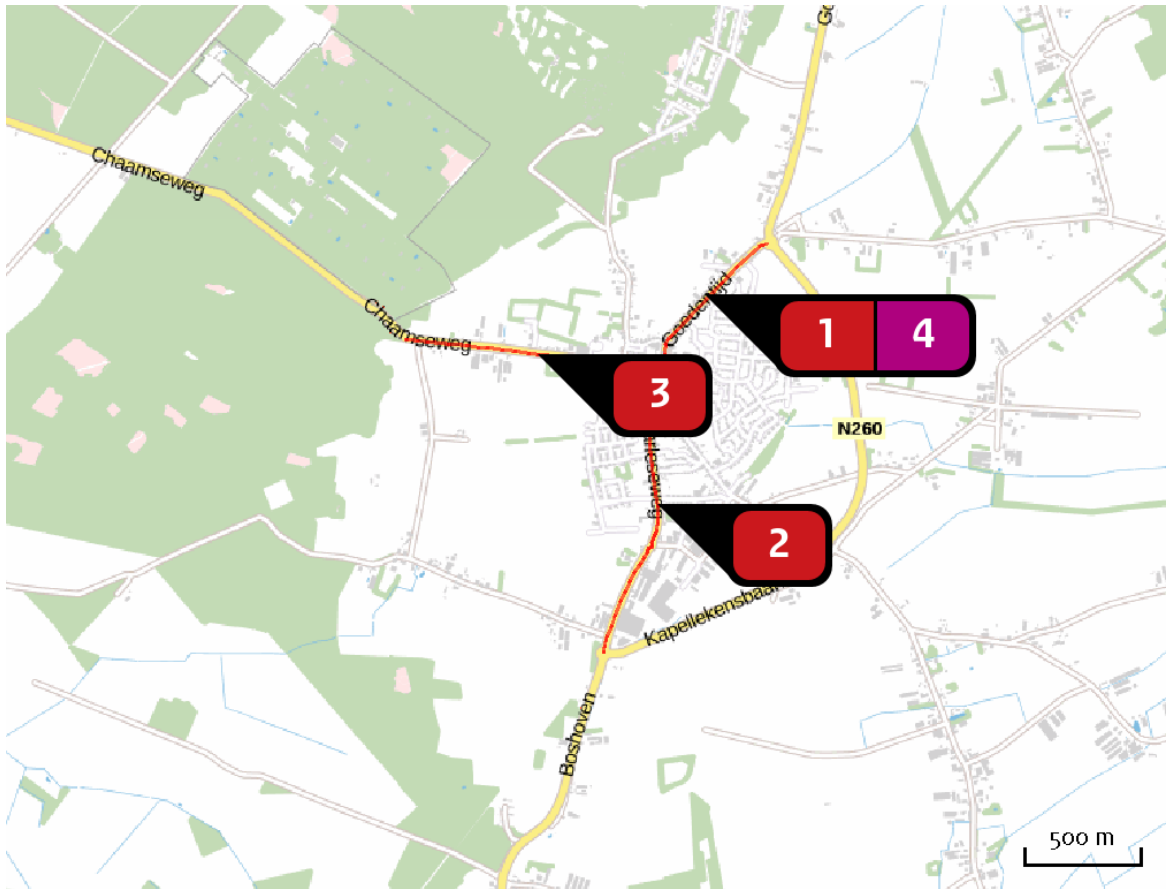
Hectare met
hoogste project-
bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Provincie
-	-
Situatie 1	
-	

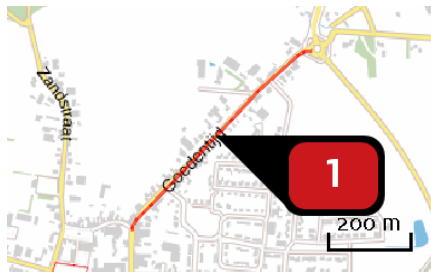
Toelichting

Nieuwe situatie

Locatie
nieuwe situatie



Emissie
(per bron)
nieuwe situatie



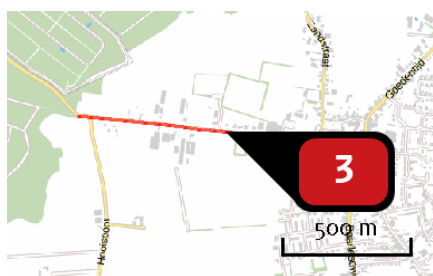
Naam **Goedentijd**
 Locatie (X,Y) **125216, 388710**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NOx **2,66 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	34,4	NOx NH3	2,66 kg/j < 1 kg/j



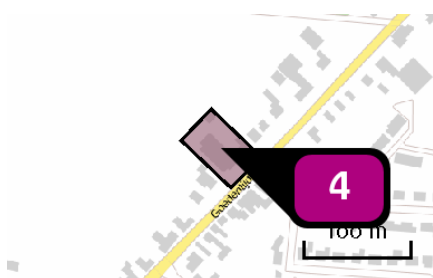
Naam **Raadhuisstraat-Baarleseweg**
 Locatie (X,Y) **124974, 387797**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NOx **5,93 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	34,4	NOx NH3	5,93 kg/j < 1 kg/j



Naam **Chaatseweg**
 Locatie (X,Y) **124462, 388444**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NOx **5,00 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

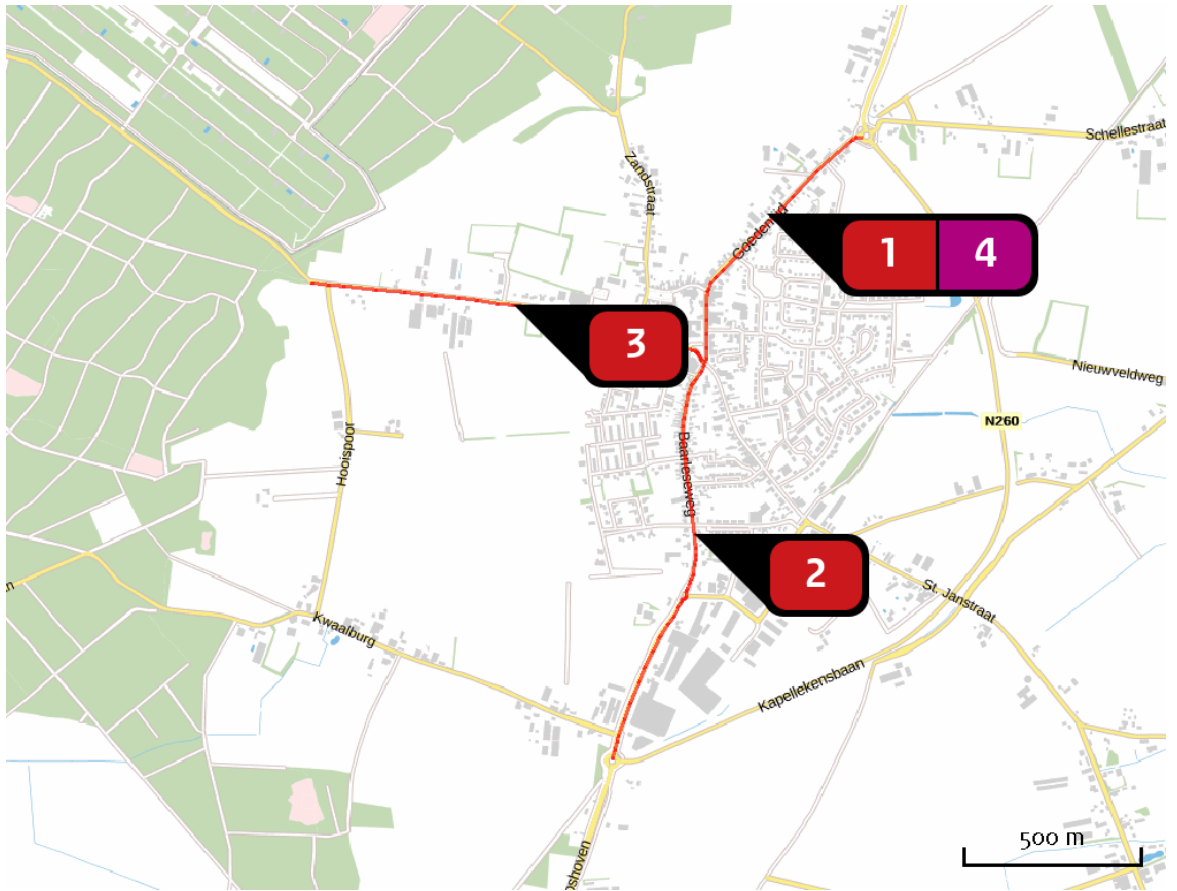
Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	34,4	NOx NH3	5,00 kg/j < 1 kg/j



Naam **Woongebied**
 Locatie (X,Y) **125147, 388693**
 NOx **21,99 kg/j**

Sector	Categorie	Omschrijving	Eenheden	Stof	Emissie
	Woningen (nieuwbouw): Appartement	appartementen	12,0	NOx	13,32 kg/j
	Woningen (nieuwbouw): Twee-onder-één-kap	twee onder één kap	4,0	NOx	8,67 kg/j

Depositie natuur- gebieden



 Hoogste projectbijdrage

 Hoogste projectbijdrage per natuurgebied

-  Habitatrichtlijn
-  Vogelrichtlijn
-  Beschermd natuurgebied
-  Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn
-  Habitatrichtlijn, Beschermd natuurgebied
-  Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied
-  Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2015.1_20160514_goad58c36e

Database versie 2015.1_20160514_goad58c36e

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-o>

3 Rapportage Inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b-23 te Alphen



Rapportage inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

November 2016

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud inspraak- en vooroverlegreacties en reactie van de gemeente
 - 4.1. Overleg
 - 4.2. Inspraak
5. Verslag inloopavond
6. Aanpassingen bestemmingsplan “Goedentijd 21b - 23” Alphen

November 2016

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers en overlegpartners gegeven reacties besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. In hoofdstuk 3 is de lijst van insprekers opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien 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 is een verslag gemaakt van de inloopavond. Tot slot is in hoofdstuk 6 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

Ter voldoening aan het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening betreft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

De bekendmaking inzake de inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan “Goedentijd 21b - 23” te Alphen is op 26 augustus gepubliceerd op de gemeentelijke website en in “Ons weekblad”.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van dinsdag 30 augustus 2016 tot en met 10 oktober 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Op dinsdag 13 september 2016 is op het gemeente kantoor te Alphen een inloopavond georganiseerd.

3. Lijst van insprekers

Overlegpartners

1. Afdeling vergunningen, Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda, per brief verzonden op 15 september 2016, door de gemeente ontvangen op 19 september 2016.
2. Provincie Noord-Brabant, bij automatisch formulier van 24 augustus 2016

Insprekers

Van het recht om schriftelijk in te spreken is gebruik gemaakt door de volgende personen:

3. Reclamant 1 (zie de vertrouwelijke lijst van insprekers)

Ontvankelijkheid

De reacties vertonen geen formele gebreken. De reacties voldoen volledig aan de gestelde eisen en worden in behandeling genomen.

November 2016

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

4. Samenvatting inhoud inspraak- en vooroverlegreacties en reactie van de gemeente

4.1 Vooroverleg

Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorontwerpbestemmingsplan “Goedentijd 21b – 23” te Alphen.

In het kader van het bovengenoemde vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan “Goedentijd 21b – 23” te Alphen toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar van de gemeente hierop:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant

Bij automatische mail van 24 augustus 2016 is aangegeven dat het wettelijk vooroverleg is afgerond. Het ingevulde formulier geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie is voor **kennisgeving** aangenomen.

2. Waterschap Brabantse Delta

De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap geeft een positief wateradvies. Wel wijst het waterschap er op dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur.

Reactie gemeente:

De reactie is voor **kennisgeving** aangenomen.

4.2 Inspraak

3. Reclamant 1

3.1 Reclamanten geven aan dat de bouwhoogte ten opzichte van het vigerende plan fors toeneemt. De maximale bouwhoogte gaat van 6 meter naar 11,50 meter. Ook de verhoging van de maximale goothoogte stuit op bezwaren. Door de wijzigingen in de bouwhoogte komt de geplande bebouwing ver boven de thans op de Goedentijd aanwezige bebouwing uit.

3.2 Dichtbij de erfgrans van reclamanten wordt bebouwing opgericht met een bouwhoogte van 10 meter. Hierdoor ontstaat schaduwwerking op het perceel van reclamanten wat zal leiden tot een

November 2016

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

waardedaling en aantasting van reclamanten hun woongenot. De hoge blinde muren geven een beklemmend en opgesloten gevoel.

3.3 Reclamanten stellen dat, volgens de tijdens de informatieavond gepresenteerde maquette, er balkons parallel aan de erfgrans van reclamanten wordt gesitueerd. Toekomstige bewoners hebben hierdoor vrij zicht op het perceel en in het bijzonder de achtertuin van reclamanten. De privacy en het woongenot zal hierdoor worden aangetast. Eveneens zal de aanwezigheid van de balkons een waardedaling, van reclamanten hun perceel, tot gevolg hebben.

3.4 Reclamanten geven aan een groente- en bloementuin te hebben aan de achterzijde van hun perceel. Op de erfgrans worden ter plaatse woningen geprojecteerd met een bouwhoogte van 4 (goot) en 7 (nok) meter. Vanwege deze ontwikkeling zal er veel schaduw komen op de aanwezige platglasbak en de groentetuin.

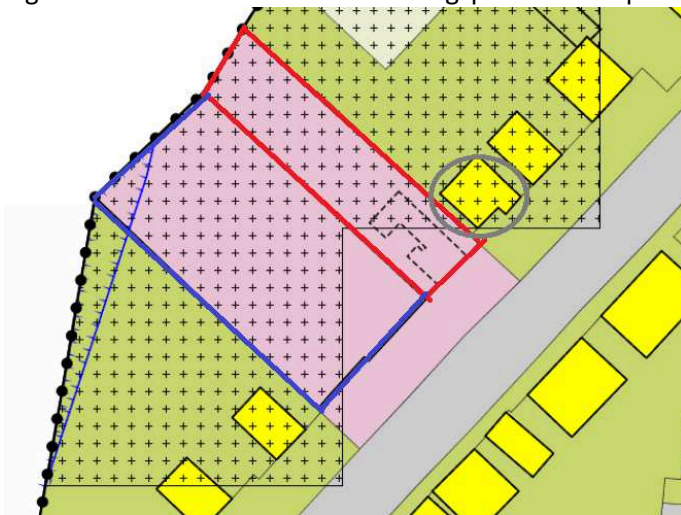
3.5 Reclamanten vragen de aandacht voor het feit dat in de vigerende situatie er altijd drie in-uitritten zijn geweest op het perceel Goedentijd 21b – 23 te Alphen. Twee rond het Rabobank pand en een voor het woonhuis op nummer 23. Op deze laatste hebben reclamanten erfdiensbaarheid. Reclamant verzoekt om de drie in-uitritten te handhaven in de nieuwe situatie.

3.6 Reclamanten zijn van mening dat het oprichten van 16 wooneenheden meer (verkeers)onrust en drukte met zich brengen waardoor reclamanten meer overlast zullen ervaren dan in de huidige situatie. Het in- en uitrijden in de avonduren zal een hinderlijke lichtinval geven op het terrein van reclamanten. Meer verkeer zal gebruik gaan maken van de oprit. Reclamanten geven aan dat hierdoor voor hen een gevaarlijke situatie ontstaat wanneer ze lopend of fietsend het pad op willen gaan.

3.7 Reclamanten geven aan dat hetgeen voorgenomen is in het voorontwerpbestemmingsplan strijdig is met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, althans de gerechtvaardigde belangen van cliënten. Reclamanten vragen dan ook dit bestemmingsplan, bij vaststelling, gewijzigd vast te stellen met in achtname van de door reclamanten gemaakte bezwaren.

Reactie gemeente

3.1 Reclamanten stellen terecht dat ze met een hogere bouwhoogte zullen worden geconfronteerd. In onderstaande figuur is de locatie Goedentijd 21b – 23 te Alphen te zien zoals in de huidige vigerende situatie uit het bestemmingsplan “Kom Alphen 2009”.



Figuur 1 Uitsnede Kom Alphen 2009

November 2016

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

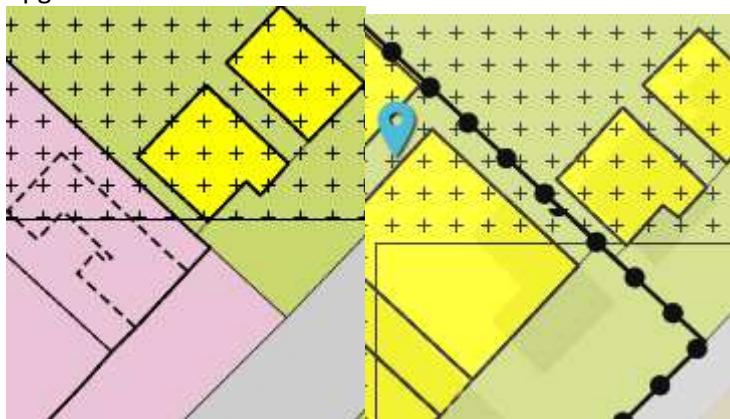
Grijs omcirkeld is locatie van reclamanten. Op het met rood gearceerde bouwvlak is het, op basis van Kom Alphen 2009, reeds mogelijk een maximale bouwhoogte van 8 meter (nok) en 6 meter (goot) te hanteren. Dit wijkt af van de door reclamanten aangegeven bouwhoogte van maximaal 6 meter. Op het met blauw gearceerde kavel is inderdaad wel een maximale bouwhoogte van 6 meter (nok) en 4 meter (goot) voorzien op basis van “Kom Alphen 2009”.

In het voorontwerpbestemmingsplan “Goedentijd 21b – 23” is de maximum bouwhoogte gezet op 11,5 meter (nok) en 7 meter (goot). Echter zal slechts een klein deel van de gewenste bebouwing daadwerkelijk 11,5 meter hoog worden, dit is ter plaatse van de lift. De rest van de bebouwing zal 10 meter hoog worden. Deze hoogte van 10 meter sluit goed aan bij de omliggende bebouwing aan de Goedentijd. Het bestemmingsplan Kom Alphen 2009 stelt voor vrijstaande woningen een maximale hoogte van 10 meter (nok) en 7 meter (goot).

Om te zorgen dat niet het gehele blok kan worden gebouwd op 11,5 meter hoog zal een aanduiding worden opgenomen op de plankaart waarbij duidelijk is aangegeven waar 11,5 meter toelaatbaar is en waar maximaal 10 meter.

3.2 In het bestemmingsplan Kom Alphen 2009 is het mogelijk het bouwvlak volledig te bebouwen, behalve wanneer er op de plankaart een aanduiding is aangegeven. In de vigerende situatie mag er met een maximale hoogte van 8 meter (nok) en 6 meter (goot) op 1 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Artikel 15.2.2. van het bestemmingsplan Kom Alphen 2009 stelt deze regels. Zodoende hadden reclamanten al met aanzienlijke bebouwing geconfronteerd kunnen worden die een bepaalde mate van schaduwwerking met zich mee brengt.

In de nieuwe gewenste situatie zal de voorgevel rooilijn van de appartementen gebouwen ietwat naar achter worden gelegd zodat de woning van reclamanten aan de voor- en zijkant wat meer zon zal krijgen. Op onderstaande tekening is te zien dat de voorgevel rooilijn naar achter ligt ten op zichte van het oude plan. In het voorontwerpbestemmingsplan was dit reeds op deze manier opgenomen.



Figuur 2 Voorgevel rooilijn

De angst van reclamanten wordt wel begrepen en daardoor is gekozen de maximale hoogte van de patio woningen op het achtererf te verlagen naar 6 meter (nok) en 3 meter (goot).

November 2016

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

3.3 Aan de kant van reclamanten zal worden gekozen enkele balkons te voorzien van ondoorzichtig glas waardoor de doorkijk zal worden beperkt. De realisatie van zes appartementen kort nabij reclamanten hun woning zal desalniettemin leiden tot balkons die zullen kijken op de tuin. In de bestaande situatie zou het kunnen zijn dat kantoorpersoneel (bij volledige invulling van het bouwvlak) ook in de tuin zou kunnen kijken. De keuze voor ondoorzichtig glas is uitvoerend en daardoor niet (on)mogelijk te maken via het bestemmingsplan. Wel zal er in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht worden besteed aan het toepassen van ondoorzichtig glas.

Om te bepalen of een dergelijke verandering van bestemming zal leiden tot een waardedaling van de woning kan men, na onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan, een verzoek tot planschade indienen. Een onafhankelijke commissie zal beoordelen of er redenen zijn tot het toewijzen van planschade in geval van geleden schade.

3.4 Zie de beantwoording onder punt 3.2

3.5 Reclamanten merken terecht op dat er in de bestaande situatie een drietal in- uitritten gesitueerd zijn op de Goedentijd binnen het plangebied. Op onderstaande tekening zijn deze te zien.



Figuur 3 In- uitritten Goedentijd 21b-23 huidige situatie

In de gewenste situatie zullen er van deze drie in- en uitritten twee overblijven, de middelste in-uitrit zal komen te vervallen. Het is niet wenselijk om veel in- en uitritten te situeren op de Goedentijd, zeker niet wanneer deze meerdere woningen moeten ontsluiten. Vanuit de Goedentijd ontstaan onoverzichtelijke situaties met betrekking tot in- en uitrijdend verkeer wanneer er kort na elkaar drie inritten zijn gesitueerd. In- en uitritten voor de ontsluiting van eengezinswoningbouw is gebruikelijk op de Goedentijd en is redelijkerwijs te verwachten voor verkeersgebruikers op de Goedentijd. Drie in- en uitritten voor de ontsluiting van één plangebied creëert een onoverzichtelijke situatie. De meeste bewoners zullen de meest linkse in- en uitrit gaan gebruiken omdat deze toegang geeft tot de parkeerkelder. Deze uitrit ligt vanuit reclamanten aan de andere kant van het plangebied.

November 2016

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

Om dezelfde reden hebben we ook gekozen dat de parkeerplaatsen enkel bereikbaar zijn via de inritten en niet direct op het trottoir uit kunnen rijden. Daarnaast is het geen optie om de aanwezige bushalte te verplaatsen dan wel te wijzigen. Vijf jaar geleden is middels subsidie de halte verhoogd om het in- en uitstappen van mensen met een lichamelijke beperking te bevorderen.

3.6 Het is twijfelachtig te stellen dat een bestemming “Wonen” e en grotere verkeer aantrekkende werking heeft dan een locatie met een bestemming “Kantoor”. De achterzijde van de locatie is dan, in de vigerende situatie, ook geheel ingericht zijnde parkeerplaats. Dat het Rabobank kantoor al tijden niet meer wordt gebruikt biedt geen garantie dat in de toekomst de locatie ongebruikt zou blijven als kantoor. Tevens gaat de aanwezige pinautomaat verdwijnen op het perceel. Een pinautomaat heeft een grote verkeer aantrekkende werking. Ook tijdens avonduren is een pinautomaat functioneel waardoor nachtelijk verkeer niet uit te sluiten is. Los van de verkeer aantrekkende werking heeft een pinautomaat de potentie onveilig te zijn vanwege ramkraak gevoeligheid.

De angst van reclamanten voor onveilige situaties is denkbaar doordat de huidige in-en uitrit (waarop de erfdienstbaarheid rust) enkel werd gebruikt voor de ontsluiting van twee vrijstaande eengezinswoningen en niet voor eventueel kantoorpersoneel. In de nieuwe situatie wordt deze in- en uitrit gebruikt door inwoners van de vier grondgebonden woningen en bezoekers. Bewoners van de 12 appartementen maken gebruik van de andere inrit die toegang geeft tot de parkeerkelder.

Om verkeersbewegingen aan de directe zijkant van het perceel van reclamanten te verminderen is gekeken naar het invoeren van eenrichtingsverkeer voor bewoners van de patio woningen. Op onderstaande kaart is de rijrichting aangegeven. Met de roze pijlen is de rijrichting aangegeven voor bewoners en met de grijze pijlen de rijrichting van reclamanten.



Figuur 4 Rijrichting gewenste situatie

November 2016

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

Op deze manier wordt langs reclamanten hun woning niet onnodig veel heen en weer gereden.

3.7 Alvorens het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld wordt nog een ontwerpbestemmingsplan ter inzage aangeboden. Aanpassingen die vanwege ingekomen inspraakreacties zijn gemaakt worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

De reacties onder **punt 3.1 tot en met 3.6 hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan**. De reactie onder **3.7 is voor kennisgeving aangenomen**.

5. Verslag inloopavond

Op dinsdag 13 september 2016 van 19.00 tot en met 21.00 heeft op het gemeentekantoor te Alphen een inloopavond plaatsgevonden waarbij een ieder het voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen in kon zien. De avond is erg druk bezocht en diverse vragen zijn ter plaatse beantwoord. De sfeer van de avond was als positief op te merken.

6. Aanpassing bestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

Vanwege ingekomen inspraakreacties:

- Specifieker benoemen van de maximum bouwhoogte. Ter plaatse 11,5 meter maximale bouwhoogte aangeven. Resterend deel een maximum van 10 meter middels een aanduiding op de plankaart.
- Maximum bouwhoogte van de patiowoningen verlagen van respectievelijk 7 meter (nok) en 4 meter (goot) naar 6 meter (nok) en 3 meter (goot).
- In de toelichting vermelden dat gebruik gemaakt wordt van ondoorzichtig glas voor een deel van de balkons.
- In de toelichting de aangepaste rijrichting vermelden.

Ambtshalve wijzigingen

- Parkeerregeling

Artikel 3.1.2, lid 2 onder a Bro biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan regels te stellen 'waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels'. Het is aldus mogelijk om in een bestemmingsplan te verwijzen naar parkeernormen die géén onderdeel uitmaken van de planregeling. Hierdoor is het mogelijk om de parkeernormen continu bij te stellen, zonder dat dit invloed heeft op de planregeling. De 'inhoud' van een bestemmingsplan kan dus wijzigen, zonder dat hierover een nieuw raadsbesluit behoeft te worden genomen. Voorwaarde voor het opnemen van een dynamische verwijzing is dat deze afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. In de uitspraak van de ABRvS van 29 juni 2016 (201507579/1/R2, r.o. 6.5.1) wordt overwogen dat beleid uit beleidsregels kan blijken óf kan worden

November 2016

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

afgeleid uit 'een vaste gedragslijn van een bestuursorgaan'. Echter, de redactie van art. 3.1.2, lid 2 onder a Bro staat uitsluitend een verwijzing naar beleidsregels toe welke, gelet op art. 1:3, lid 4 Awb bij besluit dienen te zijn vastgesteld.

In het voorontwerp bestemmingsplan "Goedentijd 21b - 23" is er voor gekozen om een parkeerregeling met een dynamische verwijzing toe te passen. Gelet op het ontbreken van specifiek gemeentelijk parkeerbeleid (beleidsdocument) is gekozen voor een rechtstreekse verwijzing naar de CROW publicatie 317, nu het gemeentebestuur consequent uitgaat van de kencijfers als opgenomen in deze publicatie. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat een 'vaste gedragslijn van een bestuursorgaan' ook kwalificeert als gemeentelijk beleid. In de uitspraak van de ABRvS van 29 juni 2016 (voornoemd) blijkt dat een 'vaste gedragslijn van een bestuursorgaan' weliswaar als beleid kwalificeert, maar dat art. 3.1.2, lid 2 onder a Bro expliciet verwijst naar beleidsregels. In een planregeling mag dan ook uitsluitend naar beleidsregels worden verwezen. Nu de gemeente Alphen-Chaam géén beleidsregels heeft vastgesteld kan de dynamische verwijzing niet worden toegepast. Om die reden wordt thans gekozen voor opname van een 'statische verwijzing'.

De parkeerregeling wordt als volgt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen:

8.3 Parkeerregeling

Tenzij in Hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, geldt de volgende regeling:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en / of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels ("Notitie parkeren bestemmingsplan Goedentijd 21b – 23" te Alphen)
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in sub a., daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik.

Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

- Kleine tekstuele wijzigingen
- Archeologie

De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" kan van de locatie worden verwijderd. Deze is reeds onderzocht en vrijgegeven.

November 2016

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

4. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



**BESTEMMINGSPLAN "Goedentijd 21b – 23 te Alphen"
OMGEVINGSVERGUNNING "Goedentijd 21b – 23 te Alphen"**

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en gevolgde procedure

1.2. Lijst van indieners

1.3. Ontvankelijkheid

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Goedentijd 21b – 23 te Alphen

4. Staat van wijzigingen

4.1. Wijzigingen nav. Zienswijzen

4.2. Wijzigingen ambtshalve

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en gevolgde procedure

Op 21 juli 2016 heeft de Raad van de gemeente Alphen-Chaam de gecoördineerde regeling vastgesteld. Voor de bestemmingsplan/vergunningen procedure van het plan Goedentijd 21b-23 te Alphen is gebruik gemaakt van deze regeling. Derhalve is op basis van art. 3.30 Wro een gecoördineerde procedure doorlopen. Om die reden hebben, ter voldoening aan art. 3.8 Wro en art. 3.30 Wro, gedurende zes weken, van dinsdag 10 januari 2017 tot en met maandag 20 februari 2017 voor een ieder de volgende stukken ter inzage gelegen:

- a. Het ontwerpbestemmingsplan “Goedentijd 21b – 23 te Alphen”, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1723.BPgoedentijd21b23-ON01 met de bijbehorende bestanden;
- b. De ontwerpomgevingsvergunning voor ontwikkellocatie “Goedentijd 21b-23 te Alphen”

Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De voornoemde stukken zijn op de gemeentelijke website geplaatst. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Tot slot waren de documenten in te zien op het gemeentekantoor te Alphen. Daarmee werden ze voor iedereen toegankelijk en raadpleegbaar. Voorafgaand aan de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan is er een informatieavond georganiseerd op het gemeentekantoor te Alphen.

Naar aanleiding van de voornoemde stukken is in totaal één zienswijze binnen gekomen bij de gemeente Alphen-Chaam. De onderhavige “nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” geeft een overzicht van de inhoud van de zienswijze en de beoordeling daarvan. Daarnaast zijn er reacties ontvangen van de wettelijke vooroverlegpartners. Op de ontwerp omgevingsvergunning is geen reactie binnen gekomen.

1.2 Lijst van indieners

In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeente naar voren zijn gebracht.

	Indiener	Datum ontvangst reactie
	Ontwerpbestemmingsplan “Goedentijd 21b – 23” te Alphen	
1.	Provincie Noord-Brabant	Geen reactie ontvangen

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Goedentijd 21b – 23 te Alphen

2.	Waterschap Brabantse Delta	Geen reactie ontvangen
3.	Brandweer	9 januari 2017
4.	Boskamp en Willems advocaten (namens reclamant)	15 februari 2017
Ontwerp omgevingsvergunning “Goedentijd 21b – 23” te Alphen		
	Geen reacties ontvangen	

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de inpraakreacties en zienswijzen vervangen door de aanduiding “Reclamant”. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van inspraakreacties en zienswijzen, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Wet beschermde persoonsgegevens. Op rechtspersonen is deze wet niet van toepassing.

1.2 Ontvankelijkheid

Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet worden beoordeeld of deze zienswijzen tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij de gemeente naar voren zijn gebracht. Alle ontvangen zienswijzen zijn binnen de termijn van 10 januari 2017 tot en met 20 februari 2017 naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Goedentijd 21b – 23 te Alphen

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen op het bestemmingsplan “Goedentijd 21b – 23 te Alphen” samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per zienswijze de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan. Alle zienswijzen hebben betrekking op het project “Goedentijd 21b-23 te Alphen”.

	Samenvatting	Reactie
1.	Provincie Noord-Brabant	
a.	Nvt.	De provincie Noord-Brabant heeft geen reactie ingediend op het toegestuurde Ontwerp bestemmingsplan. Eerder is bij het VOBP al aangegeven dat de ontwikkelingen niet in strijd zijn met de provinciale belangen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

	Samenvatting	Reactie
2.	Waterschap Brabantse Delta	
a.	Nvt.	Het waterschap heeft geen reactie ingediend op het toegestuurde Ontwerpbestemmingsplan. Eerder is bij het VOBP al aangegeven dat de ontwikkelingen geen negatieve gevolgen met zich mee brengt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

	Samenvatting	Reactie
3.	Brandweer	
a.	De brandweer heeft aangegeven dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies.	De reactie is ter kennisgeving aangenomen.


Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Goedentijd 21b – 23 te Alphen

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

	Samenvatting	Reactie
4.	Reclamant 1	
a.	<p>Reclamant geeft aan dat elders binnen de gemeente bouwblokken zijn opgericht waarbij in het bestemmingsplan de standaard maten zijn aangehouden voor bouwhoogten. Reclamant noemt hier de voorbeelden "Smidshof" en "Baarleseweg".</p> <p>Voor twee bouwlagen is dit 6 meter en voor 3 bouwlagen is dit 9 meter. Reclamanten wensen dat de maximale bouwhoogte van de locatie Goedentijd 21b – 23 te Alphen wordt verlaagd naar 9 meter.</p>	<p>Voor de locaties "Smidshof" en "Baarleseweg" gelden, conform de onderliggende bestemmingsplannen, hogere bouwhoogtes dan hetgeen gesteld door reclamant.</p> <p>Op de locatie Smidshof kan conform het bestemmingsplan "Stationstraat 12-18" een appartementen complex worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 10 meter.</p> <p>Op de locatie "Baarleseweg" mag conform het bestemmingsplan Kom Alphen 2009 een appartementen complex met een maximale bouwhoogte van 11 meter gebouwd worden.</p> <p>De door reclamant gestelde bouwhoogte van 6 en 9 meter is dus niet correct.</p> <p>Daarnaast is het zo dat conform het bestemmingsplan "Kom Alphen 2009" de omliggende woningen aan de Goedentijd een maximale bouwhoogte mogen hebben van maximaal 10 meter. De gewenste ontwikkeling aan de Goedentijd 21b-23 sluit hierbij grotendeels direct aan bij de omliggende bebouwing.</p> <p>De algemene regel omtrent de bouwhoogte van appartementen in het bestemmingsplan Kom Alphen stelt de maximale bouwhoogte op 11 meter. Door nabij de naastliggende woningen een maximale bouwhoogte van 10 meter aan te houden in het nieuwe bestemmingsplan "Goedentijd 21b-23" doen we al een concessie ten opzichte van "Kom Alphen 2009".</p>
b.	<p>Eerder heeft reclamant aangegeven dat de balkons uitzicht geven op hun perceel. De privacy en het</p>	<p>In het bestemmingsplan kunnen we niet regelen dat de balkons voorzien worden van ondoorzichtig glas. Initiatiefnemer heeft deze afspraak gemaakt met reclamant. Derhalve is dit een private afspraak.</p>

	<p>woongenot worden hierdoor aangetast. Wanneer daadwerkelijk wordt gekozen om de balkons te voorzien van ondoorzichtig glas is men daarin tegemoet gekomen aan de bezwaren van reclamant.</p>	
<p>c.</p>	<p>De bouwhoogte van de patio's is terug gebracht naar 3 meter goot – en 6 meter bouwhoogte. Reclamant constateert dat ze recht op de zijdelingse perceelsgrens komen te staan.</p> <p>Bij de eerder aangehaalde bouwplannen onder a wordt de bebouwing niet pal op de perceelsgrens gezet. Reclamant vraagt zich af waarom er in dit plan niet gekozen is dit ook te doen. De schaduwwerking blijft onverminderd groot.</p>	<p>In de eerder genoemde plannen onder a zijn andere stedenbouwkundige uitgangspunten gebruikt. In tegenstelling tot deze locaties ligt de locatie "Goedentijd 21b – 23" met de achterkant direct gesitueerd naar het buitengebied. Door de patio's aan de zijkant van het perceel te oriënteren ontstaat er een gemeenschappelijk tuin met een doorkijk naar het buitengebied. Deze doorkijk wordt op deze manier ook gehandhaafd voor de bewoners van de appartementen.</p> <p>De locatie richt zich voornamelijk op ouderen waardoor een gemeenschappelijke tuin een meerwaarde is voor de locatie. Mensen willen graag genieten van buiten mogelijkheden maar hebben een leeftijd waarop ze niet meer zelfstandig een tuin willen onderhouden.</p> <p>De locatie "Baarleseweg" kent geen grondgebonden woningbouw. De locatie "Smidshof" bestaat vooral uit traditionele woningbouwtypes waarbij elke woning een eigen tuin heeft. Daarbij kennen deze locaties geen uitzicht richting het buitengebied maar liggen ze midden in een woonwijk.</p> <p>In het bestemmingsplan "Kom Alphen 2009" kan er op de locatie Goedentijd 21b-23 te Alphen nabij het perceel van reclamant op 3 meter van de perceelsgrens bebouwing worden opgericht met een maximale hoogte van 8 meter. Dit kan over de gehele lengte van het huidige bouwvlak gerealiseerd worden. Op het deel waar men gebruik mag maken van de woonfunctie mag een woning worden gebouwd met een maximale hoogte van 10 meter. Deze woonfunctie is recht naast het perceel van reclamant gesitueerd.</p>

<p>d. Het is reclamant duidelijk waarom de oprit cq uitrit tussen de bouwblokken wordt afgesloten.</p> <p>Reclamant is van oordeel dat de twee zijdelingse opritten/inritten voor wat betreft de verkeersdrukke van bezoekers niet gelijk worden belast. Naast bezoekers zullen er dagelijks een grote stroom dienstverleners gebruik maken van de parkeerplaatsen. Al deze stromen gaan langs het voorste stuk aan de zijkant van reclamant. De in – en uitrit aan de andere kant wordt enkel gebruikt door de bewoners en geeft toegang tot de parkeerkelder.</p> <p>Reclamant verzoekt om aan deze zijde ook een inrit te situeren voor de bezoekers.</p>	<p>In onderstaande kaart is de rijrichting in beeld gebracht:</p>  <p>De volgende uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reclamant kan de oprit langs hun huis in beide richtingen gebruiken (De grijze pijlen) 2. Bewoners van de vier patio's kunnen de rechter inrit gebruiken als aankomend verkeer. Als men van huis weg gaat kunnen ze door de twee appartementen gebouwen heen rijden en via de rechter afrit weg rijden. Op deze manier ontstaan er minder bewegingen langs het perceel van reclamant. 3. Voor ander bezoek (hulpdiensten, post, etc.) dat op het achterperceel moet zijn kan de oprit/afrit tussen de twee gebouwen gebruiken. Overigens zal de post veelal op de fiets komen in een dorp. 4. - De linkse op – en afrit is primair voor de ontsluiting van de parkeerkelder. Hierlangs komen de bewoners van de 12 appartementen.
--	--

		<p>5. Bezoekers moeten parkeren aan de voorzijde van het perceel.</p> <p>Het toevoegen van een extra inrit voor bezoekers aan de linker kant van het perceel zal leiden tot een onoverzichtelijke situatie. Op deze locatie komt men uit de parkeerkelder gereden waardoor er geen direct overzicht is over de situatie. Mensen kunnen geconfronteerd worden met extra aankomend verkeer. Daarnaast ligt er een fietspad en een bushalte wat in potentie het overzicht kan minimaliseren. Het toevoegen van een extra rijstrook zal tevens betekenen dat er een of twee parkeerplaatsen aan de voorzijde moeten wijken, dit is een onwenselijke situatie. Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Door parkeerplaatsen te verwijderen van de locatie zetten we de parkeerbalans onder druk.</p> <p>In de huidige situatie is het mogelijk de locatie te gebruiken voor een groot kantoor met daarbij een woning. Daarnaast was er een rabobank pinautomaat gesitueerd in de voorgevel. Deze functies hebben reeds een grote verkeersaantrekkende werking. Het omzetten van deze functies naar enkel "Wonen" zal geen grotere hoeveelheden verkeer aantrekken. Reclamant gaf eerder aan dat er in de huidige situatie drie in- en uitritten zijn (twee voor het kantoor en één voor de woning). Voor het toekomstig plangebied is het niet wenselijk drie in- en uitritten te hebben voor een enkel plangebied. Het hebben van drie in- en uitritten op een korte afstand op de Goedentijd werkt een onoverzichtelijke situatie in de hand.</p>
e.	<p>Reclamant vreest voor geluidoverlast en onrust vanwege de hoge en lange muur van het bouwblok nabij hun woning.</p>	<p>Indien reclamant het vermoeden heeft dat, naar aanleiding van de ontwikkeling aan de "Goedentijd 21b – 23", er planschade voortvloeit kan reclamant tot 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van planschade bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen-Chaam indienen. Een onafhankelijk bureau zal de kwestie vervolgens onderzoeken.</p>
f.	<p>Reclamant vertrouwt er op dat bij het graven van de parkeerkelder en de bouw de nodige voorzorgsmaatregelen worden getroffen ten einde schade aan de woning/perceel van reclamanten wordt voorkomen</p>	<p>Alvorens er werkzaamheden plaatsvinden is het gebruikelijk dat er door de aannemer een opnamen wordt gedaan van de omliggende bebouwing. Het is reclamant aan te raden dit te bespreken met initiatiefnemer. Dit zijn private afspraken tussen reclamant en initiatiefnemer.</p>

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Goedentijd 21b – 23 te Alphen

Er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen de ontwerp omgevingsvergunning.

4. Staat van wijzigingen

4.1. Wijzigingen nav. zienswijzen

De ingekomen zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

4.2. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve is er niets gewijzigd aan het plan.