

Gemeente Alphen-Chaam

**Bestemmingsplan
'Kom Chaam 2005'**

B^{Vught}**ЯО**
adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Gemeente Alphen-Chaam
Titel rapport:	Bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005'
Rapporttype:	Toelichting en voorschriften, plankaart
Rapportnummer:	X.126x00304.2776
Datum:	november 2005
Concept:	5 februari 2004
Voorontwerp:	vanaf 26 oktober 2004 ter inzage
Ontwerp:	vanaf 14 juni 2005 ter inzage
Vaststelling:	2 november 2005
Contactpersoon opdrachtgever:	mw. M. Korst
Projectteam BRO:	Hans van Zitteren Jochem Rietbergen
Trefwoorden:	Gemeente Alphen-Chaam, bestemmingsplan, Kom Chaam 2005

Beknorte inhoud:	De bestemmingsplannen voor de kernen Chaam, Alphen, Galder en Galder-Kersel zijn voor een deel ouder dan 10 jaar. Het gemeentebestuur van Alphen-Chaam heeft de ambitie om de verouderde komplannen te actualiseren en standaardiseren. Onderhavig bestemmingsplan vormt de actualisatie voor de kom van de kern Chaam.
------------------	---

Toelichting

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6

DEEL A – PLANOPZET

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Visie op de ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2.1 Inleiding	9
2.2.2 Ruimtelijke Uitgangspunten	10
2.2.3 Functionele uitgangspunten	10
2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	15
3. JURIDISCHE PLANOPZET	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Algemene uitgangspunten	17
3.3 Indeling van de hoofdstukken	18
3.4 Bestemmingsregeling	23
3.4.1 Hoofdbestemmingen	23
3.4.2 Dubbelbestemmingen	27
3.5 Bestemmingssystematiek	29
3.5.1 Bestemmingsregeling	29
3.5.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten	30
3.6 Bouwvoorschriften	31

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Vigerende juridische regeling	37

4.3 Rijks- en provinciaal beleid	38
4.3.1 Rijksbeleid	38
4.3.2 Provinciaal beleid	40
4.4 Gemeentelijk beleid en regionaal beleid	43
4.4.1 Ruimtelijk-functioneel beleid	43
4.4.2 Volkshuisvesting en Wonen	44
4.4.3 Detailhandel en Voorzieningen	45
4.4.4 Verkeer, vervoer en parkeren	46
4.4.5 Welstand	47
 5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE	 49
5.1 Inleiding	49
5.2 Historische ontwikkeling: het landschap en de dorpsbebouwing	49
5.3 Ruimtelijke hoofdstructuur Chaam	50
5.4 Deelgebieden	53
5.5 Verkeer en parkeren	57
5.6 Functionele Structuur	59
 6. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN	 63
6.1 Inleiding	63
6.2 Milieuzonering	63
6.2.1 Algemeen	63
6.2.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG	64
6.2.3 (Agrarische) Bedrijven rondom de kern Chaam	66
6.3 Geluidhinder	66
6.3.1 Wegverkeerslawaaï	66
6.3.2 Industrielawaai	67
6.4 Bodem	67
6.4.1 Bodemsamenstelling	67
6.4.2 Bodemkwaliteit	68
6.5 Waterhuishoudkundige aspecten	68
6.5.1 Inleiding	68
6.5.2 Grondwater	69
6.5.3 Waterlopen	69
6.5.4 Rioleringsstelsel	69
6.6 Straalpaden, kabels en leidingen	70
6.7 Externe veiligheid	70
6.8 Luchtkwaliteit	73
6.9 Natuur	74
6.10 Duurzaamheid	74
6.11 Archeologie en cultuurhistorie	74

7. UITVOERBAARHEID	77
7.1 Exploitatie	77
7.2 Handhaving	77

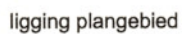
8. PROCEDURE	79
8.1 Inleiding	79
8.2 Vooroverleg	79
8.3 Inspraak	82
8.4 Vaststellingsprocedure	83

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Inventarisatielijst Chaam
- Bijlage 2. Verslag inspraak en vooroverleg
- Bijlage 3. Advies PPC

SEPARATE BIJLAGEN

- Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005'
- Luchtkwaliteitstoets t.b.v. bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005'



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De bestemmingsplannen voor de kernen Chaam, Alphen, Galder en Galder-Kersel zijn voor een deel ouder dan 10 jaar. Het gemeentebestuur van Alphen-Chaam heeft de ambitie om de verouderde komplannen te actualiseren en standaardiseren. Onderhavig bestemmingsplan vormt de actualisatie voor de kom van de kern Chaam.

In de verschillende kernen, zo ook in Chaam, is een lappendeken aan bestemmingsplannen van kracht. Hoewel de geldende bestemmingsplannen in de kom Chaam redelijk recent zijn, bevatten zij onderdelen die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel zijn. Zo worden in bepaalde bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen niet zitten. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd beheerplan. In dergelijke plannen wordt met name de bestaande situatie vastgelegd. Daar waar dat mogelijk is, zal ruimte worden gegeven om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te behouden en te versterken.

1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is een zogenaamd beheerplan. Het vormt een actualisatie van het vigerende planologische regime voor de kern Chaam: het legt de bestaande situatie vast, faciliteert de gewenste ontwikkelingen, die binnen de planperiode te verwachten zijn en gaat ongewenste ruimtelijke activiteiten tegen. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zal worden behouden en daar waar nodig versterkt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat nagenoeg de gehele bebouwde kom van Chaam. Bij het bepalen van de grenzen van onderhavig bestemmingsplan hebben de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Chaam' in principe als uitgangspunt gediend.

Het bestaande bedrijventerrein van Chaam (Baarleseweg-Noord), de uitbreidingslocatie Den Brabander en de locatie aan de Withagen/Geerakker, waar een woonzorg-complex komt, zijn bij de planvorming buiten beschouwing gelaten. Redenen hiervoor zijn dat het vooral ontwikkelingslocaties betreffen en dat voor het bedrijventerrein Chaam en de uitbreidingslocatie Den Brabander zeer recentelijk bestemmingsplannen door de raad zijn vastgesteld.

Het bovenstaande heeft geleid tot de plangrenzen zoals deze op de afbeeldingen op bladzijde 4 zijn weergegeven.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit vier deelplankaarten met voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting bestaat uit twee delen.

Deel A (planopzet) gaat in op de visie, de doelstellingen en de stedenbouwkundige en juridische opzet van het plan. Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de voorschriften wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op inventarisatie, onderzoeks- en analyseresultaten. In deel B worden ook de resultaten van inspraak en vooroverleg en de financiële haalbaarheid weergegeven. Wanneer een meer diepgaande indruk van het plangebied en plankeuze gewenst is, is het lezen van dit deel aan te raden. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A – PLANOPZET



Visie Chaam

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse zoals opgenomen in 'deel B - Verantwoording', van deze toelichting.

Het bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor.

Binnen de kern Chaam wordt op dit moment het terrein tussen De Brouwerij en de Schootakkerstraat ontwikkeld.

Voor deze locatie is een afzonderlijke planvorming doorlopen. In dit bestemmingsplan is deze locatie dan ook als bestaand bebouwd gebied opgenomen.

2.2 Visie op de ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Inleiding

Zowel in ruimtelijke als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van Chaam - in de nabije toekomst - beperkt blijven tot incidenten. Bijvoorbeeld het inpassen van aan huis gebonden bedrijvigheid, een beperkte verkleuring van winkel naar kantoor en een beperkte aan- en verbouw van bestaande gebouwen. Voor het centrumgebied, gesitueerd tussen De Brouwerij en de Raadhuisplein, is een centrumvisie opgesteld¹, waarin enkele hoofdpunten voor het ruimtelijk beleid zijn voorgesteld. Op plekken in het centrumgebied waar in de nabije toekomst ontwikkelingen plaatsvinden, wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden tot ontwikkeling geboden. In paragraaf 2.3 zijn voor de ontwikkelingslocaties in het centrum de mogelijkheden voor (her)ontwikkeling worden besproken.

Op basis van de ruimtelijke en functionele inventarisatie en analyse en vigerend beleid (zie 'deel B - Verantwoording' van deze toelichting) zijn verbeter- en knel-

¹ Centrumvisie Chaam, Compositie 5 Stedenbouw, Breda, november 2001.

punten gesignaleerd. In de Nota van Uitgangspunten zijn deze knelpunten vertaald in functionele uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor onderhavig bestemmingsplan. In onderstaande tabel worden puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de sterkte-zwakke analyses uit de ruimtelijk-functionele analyse, de randvoorwaarden vanuit woon- en leefmilieu en de beleidskaders. De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

2.2.2 Ruimtelijke Uitgangspunten

- De historische linten als belangrijke structuurdragers behouden;
- Het centrumgebied versterken en duidelijker herkenbaar vormgeven;
- Cultuurhistorische gebouwen c.q. delen dienen behouden te worden;
- De goede relatie tussen de kern en het buitengebied behouden;
- De kwaliteit van het groen verbeteren/ versterken;
- Ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentrees langs de Bredaseweg, de Baarleseweg en de Gilzeweg verbeteren;
- Aandacht voor de beeldkwaliteit in het gebied van de voormalige woonwagenlocatie.

Bouwmogelijkheden op het perceel

Daarnaast is het in ruimtelijke zin van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwzones bij niet-woonfuncties en verschillende bestemmingen (Tuinzone 1, Tuinzone 2 en Woondoeleinden) bij woonfuncties. Binnen de verschillende zones en bestemmingen gelden specifieke eisen ten aanzien van bebouwing op het perceel.

2.2.3 Functionele uitgangspunten

Deze paragraaf vormt een beknopte beschrijving van de functionele structuur en geeft de te hanteren functionele uitgangspunten weer.

Functionele zonering

Zoals onder meer uit de Nota van Uitgangspunten blijkt, is het, op basis van de gesignaleerde feitelijke en gewenste situatie, wenselijk een zonering aan te brengen. Invalshoek is het zoveel mogelijk bijhouden en het duidelijk afbakenen van het centrumgebied rondom De Brouwerij. De functionele menging van verschillende functies wordt hier als kans gezien. Onderhavig bestemmingsplan speelt hierop in door de niet-woonfuncties in deze gebieden te bestemmen als 'centrumdoeleinden' waarbinnen de mogelijkheid tot verandering van functies mogelijk is gemaakt.

Daarnaast is het concentreren van niet-woonfuncties in de historische linten gewenst waarbij in aansluiting op het functionele centrumgebied (De Brouwerij e.o.) niet-woonfuncties en woonfuncties elkaar afwisselen in het lint van de Dorpsstraat-Bredaseweg. Functiewijziging van een bepaalde niet-woonfunctie, bijvoorbeeld detailhandel, naar een andere niet-woonfunctie, bijvoorbeeld dienstverlening, is onder condities mogelijk (met vrijstelling bij voorkeur direct). Deze condities hebben betrekking op het in stand houden van de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het gebied. Eisen worden gesteld aan milieuhinder, verkeersaantrekkende werking en parkeren, distributie planologische ruimte en stedenbouwkundige inpassing.

Ten aanzien van de niet-woonfuncties buiten de linten streeft de gemeente naar behoud van bestaande niet-woonfuncties. Nieuwvestiging is hier dan ook niet toegestaan. Functiewijziging van een niet-woonfunctie naar een andere niet-woonfunctie is toegestaan mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden (wijzigingsbevoegdheid). Bestaande niet-woonfuncties zullen hier met beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden vastgelegd. Voor de woonfunctie is een adequate regeling voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen opgenomen. Hieronder is op hoofdlijnen per functie aangegeven welke uitgangspunten de basis vormen voor onderhavige bestemmingsregeling.

Wonen

In de kern Chaam is sprake van een goed en tamelijk gedifferentieerd woonklimaat. Belangrijk is het om de woningvoorraad en de (ruimtelijke) karakteristieken in stand te houden. Daar de gemeente Alphen-Chaam in een landelijke regio is gelegen, is er slechts een beperkt woningbouwcontingent beschikbaar. De ruimte die er voor nieuwe ontwikkelingen bestaat, is daarom beperkt.

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Grootschalige nieuwe ruimtelijke of functionele inpassingen van nieuwbouwlocaties worden dan ook niet meegenomen. Wel is het uitgangspunt om het als prettig ervaren woonklimaat in stand te houden door het creëren van mogelijkheden voor speelvoorzieningen en het opstellen van een eenduidige regeling voor bedrijven en beroepen-aan-huis en voor mantelzorg.

Binnen de kernen (met name Alphen en Chaam) bestaat een zekere dynamiek. Voor verschillende plekken in de kernen staan op kortere of langere termijn veranderingen op stapel. Deze nieuwe ontwikkelingen worden niet in deze actualisatie meegenomen. Uitzondering hierop vormen een aantal inbreidingsplannen waarvoor al planvorming plaatsvindt en waarbij reeds een principebeoordeling en principebesluit aan ten grondslag ligt.

Voor het wonen gelden de volgende uitgangspunten:

- behouden van het goede woon- en leefklimaat;
- eenduidige regeling voor bedrijven- en beroepen aan huis;

- eenduidige regeling voor mantelzorg;
- aanduiden bestaande woningen (eventueel op verdieping) bij niet-woonfuncties in verband met woningbouwcontingenten.

Detailhandel

De uitgangspunten die voor de detailhandelsbedrijven worden gehanteerd, zijn gedestilleerd uit het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek². Uit dit onderzoek komt naar voren dat de distributieve ruimte zeer beperkt is en dat extra draagvlak voor winkels niet of slechts nauwelijks zal ontstaan. Bundeling van detailhandel rondom een centrale plek (De Brouwerij) wordt sterk aanbevolen en als kans gezien het aanbod centrumvoorzieningen, met name in kwalitatieve en beperkt in kwantitatieve zin, te verruimen. Chaam kent een specifiek en sterk aanbod detailhandel met een regionale en zelfs landelijke trekkracht, met name in antiek en woninginrichting, deze moet gekoesterd worden. De uitgangspunten voor detailhandel zijn:

- bestaande detailhandelsbedrijven worden positief bestemd en krijgen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid;
- bundeling van detailhandel rondom De Brouwerij;
- beperkte ruimte voor nieuwvestiging detailhandel in gebied rondom De Brouwerij;
- maximaal twee supermarkten in de kern Chaam;
- nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven buiten centrumgebied niet mogelijk en in de linten via een wijzigingsbevoegdheid;
- functieverandering van niet-woonfunctie naar detailhandel mogelijk mits de distributieve planologische structuur van de kern Chaam niet verstoord wordt;
- (perifere) detailhandel in antiek en woninginrichting handhaven op bestaande locaties.

Horeca

Voor horecabedrijven gelden de volgende uitgangspunten:

- bestaande horecabedrijven worden positief bestemd en krijgen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid;
- nieuwvestiging van winkelondersteunende horeca binnen het kernwinkelgebied toegestaan;
- beperkt onderscheid in typen horeca (dag-, en avondhoreca, discotheken en horeca met overnachtingaccommodatie).

² Detailhandel in de gemeente Chaam, distributie Planologische analyse (concept), BRO Vught, juli 2004.

Bedrijven

In de kernen wordt nog steeds veel bedrijvigheid uitgeoefend. Vooral in de historische linten komt veel bedrijvigheid voor.

Het toestaan van de mogelijkheden voor bedrijven hangen sterk af van de aard en het type bedrijvigheid. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn in de kernen geaccepteerd en toegestaan. Bedrijven in de hogere milieucategorieën zijn niet wenselijk in de woon-, centrum-, en gemengde gebieden in de kernen, maar dienen bij voorkeur naar een bedrijventerrein te verplaatsen. Dit past binnen het voorgestane streven naar passende werkmilieus in de kern.

Binnen het bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005' is het oprichten van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger worden specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Het vestigen van een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2 is wel toegestaan. De overige aanwezige bedrijven binnen het plangebied (milieucategorie 1 en 2) zijn eveneens positief bestemd. Uitswisseling van type bedrijven, uiteraard binnen de milieucategorieën 1 en 2 is hier wel mogelijk

Dienstverlening en kantoren

Alle dienstverlenende bedrijven met een hoofdzakelijk publieksgericht karakter zijn bestemd als 'Dienstverlening – DV'. Uitzondering hierop vormen de huisartsenpraktijken en de tandartspraktijk. Voor deze inrichtingen geldt dat de woonfunctie de hoofdfunctie is (en blijft) en dat de ter plaatse uitgeoefende dienstverlenende activiteit specifiek is aangeduid met behulp van een differentiatievlak.

De dienstverlenende bedrijven zonder een in hoofdzaak publieksgericht karakter, de kantoren, zijn in onderhavig bestemmingplan als 'Kantoordoeleinden -K-' bestemd. Uitswisseling van dienstverlening en kantoren naar een andere niet-woonfunctie is met een wijzigingsbevoegdheid onder condities mogelijk. Dit strookt met de in de StructuurvisiePlus³ uitgesproken gedachte lijn waarbij gestreefd dient te worden naar leefbare kernen van bescheiden omvang, met voldoende ruimte voor wonen en werken. Ook het instandhouden van het huidige aanbod dienstverlening en kantoren past binnen deze gedachte lijn.

Maatschappelijke voorzieningen,

In het bestemmingsplan zijn de twee kerken, beide scholen specifiek aangeduid met (s), de begraafplaats en het voormalig raadhuis als maatschappelijke voorzieningen bestemd. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, bedrijven of wonen wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst. De maat-

³ Gemeente Alphen-Chaam, Structuurvisie Plus, Nieuwland/Welmers, december 2001.

schappelijke voorzieningen onderling zijn, met uitzondering van de scholen, wel uitwisselbaar. De maatschappelijke voorzieningen kennen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid dit om de gewenste gezonde sociaal-culturele structuur in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

Sport en recreatie

De sportvelden zijn specifiek bestemd. De bebouwing op de sportvelden kent een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. De gymzaal aan de Kinderbeemd is als 'Recreatieve doeleinden -R-' bestemd.

Evenemententerrein

Voor het evenemententerrein tegenover het gemeentehuis in Chaam, de Wouwerdries, geldt dat dit terrein ook in de toekomst de aangewezen plek is voor evenementen. In onderhavig bestemmingsplan is voor deze plek een specifieke regeling opgenomen.

Verkeer en parkeren

In het kader van Duurzaam Veilig worden de wegen in en buiten de kernen gecategoriseerd. In de toekomst zal het wegennet van de gemeente bestaan uit verkeersaders en verblijfsgebieden. Het uitgangspunt dat hierbij is gehanteerd is een grofmazig wegennet en grote verblijfsgebieden. Voor de verkeersaders in de kern geldt een 50 km/uur-regime en voor de verblijfsgebieden een 30 km/uur-regime. De verkeersaders hebben voorrang op de verblijfsgebieden, kennen over het algemeen een hogere intensiteit en de doorstroming prevaleert. Voor wat betreft parkeren is het beleid van de gemeente Alphen-Chaam erop gericht parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden.

In de kern Chaam zijn de Baarleseweg, Bredaseweg en Dorpsstraat vastgesteld als verkeersader; de overige wegen als verblijfsgebied. Deze indeling zal meegenomen worden in onderhavig bestemmingsplan. Er zijn parkeervoorzieningen aanwezig op de Wouwerdries, De Brouwerij en langs de doorgaande weg. In Chaam zorgt het parkeren langs de doorgaande provinciale weg door Chaam (Bredaseweg, Dorpsstraat, Baarleseweg) soms voor onveilige situaties. Bij voorkeur zal dan ook geparkeerd worden op de daarvoor aangewezen parkeerplaatsen (Wouwerdries en De Brouwerij). Voor het overige wordt in de woongebieden langs de wegen geparkeerd en op eigen terrein.

In het gehele plangebied is de bestaande verkeersruimte maatgevend voor de ontwikkeling van de verschillende verkeerssoorten (voetgangers, fietsers, brommers, auto's en vrachtverkeer). Er zullen, behoudens de aanhaking van Den Brabander op het bestaande wegennet, geen nieuwe elementen aan de huidige structuur worden toegevoegd.

Groen- en speelvoorzieningen

In de kern Chaam ontbreekt het aan een grootschalige groenvoorziening binnen de kern. Het buitengebied is echter door de langgerekte structuur van het dorp overal zeer nabij waardoor de noodzaak voor grotere groenvoorzieningen ontbreekt. Met name in de meer recente uitbreidingen zijn wel kleinschalige, openbare groene ruimtes ingericht waarin ook speelvoorzieningen zijn opgenomen. Deze ruimtes zijn aan de randen van het dorp gelegen waardoor de relatie tussen het wonen en het landschap versterkt wordt. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het groen bij voorkeur versterkt moet worden om het prettige Chaamse woon- en leefklimaat te behouden.

Prostitutie

Voor prostitutiebedrijven geldt het uitgangspunt dat deze in de betrokken kernen niet mogelijk worden gemaakt.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De cultuurhistorisch waardevolle uitstraling van, met name de linten en het Raadhuisplein, is groot. In het kader van het welstandsbeleid zullen vormgevingsaspecten in deze gebieden centraal staan. Op de plankaart zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten aangeduid. Voor Rijksmonumenten gelden ruimere gebruiksmogelijkheden (via wijzigingsbevoegdheid) teneinde de monumenten beleefbaarder en voor een breder publiek toegankelijker te maken.

Voor beeldbepalende houtopstanden in de kern Chaam en voor de monumentale Zilveresdoorn op het voorterrein van de Gilzeweg 2 is vanwege de ruimtelijke betekenis van de bomen in het straatbeeld een dubbelbestemming opgenomen.

2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

De Centrumvisie Chaam geeft een ruimtelijke en functionele ontwikkelingsvisie op het centrumgebied van Chaam. De doelstelling van de visie is om te komen tot een samenhangend, herkenbaar centrumgebied met een eigen karakter dat op aantrekkelijke wijze verbonden is met c.q. verankerd is in de kern van Chaam en zijn omgeving als geheel. Om dit te bewerkstelligen zijn enkele hoofdpunten voor het ruimtelijk beleid voorgesteld, welke zijn meegenomen in onderhavig plan:

- Het tot stand brengen van een Brink-achtig (boomrijk) plein aan de Dorpsstraat, bij de Kapelstraat en de Gilzeweg: De Brouwerij. Hiertoe is de gevelwand langs de Dorpsstraat teruggelegd. De ruimte die hierdoor ontstaat voorziet in voldoende extra parkeerplaatsen gecombineerd met de ontmoetingsruimte. Het plein wordt aan de zuidzijde begrensd door een nieuwe gevel aansluitend aan Hotel Bellevue. De nieuwe bebouwing krijgt zowel centrum- als woonfuncties.

- Van groot belang voor het goed functioneren van een plein zijn de aanhakingen aan de rest van het dorp. Naast de Dorpsstraat en de Gilzeweg als aanhakingen wordt de volgende nieuwe verbindingen voorgesteld:
 - Een woonachtige verbinding achter de bebouwing van de Dorpsstraat langs richting de N.H. Kerk. De verkeerskundige betekenis van deze weg moet beperkt blijven, zeer nadrukkelijk staat de verblijfsfunctie voorop.
 - Eventueel een directe verbinding voor voetgangers met de Schootakkerstraat.
 - Een voetgangersverbinding met de wijk Roode Beek (verbinding Kapelstraat-Horst).
- Ook aan de noordoostzijde van de Dorpsstraat bestaat de behoefte en de mogelijkheid om meer verbindingen te leggen tussen centrum en aangrenzend woongebied. Voor de levendigheid van het centrum zijn deze verbindingen van groot belang.
- De bovenstaande verbinding van het nieuwe plein met de N.H. Kerk is van belang om het centrumgebied te verruimen. Het is bovendien een interessant alternatief als verbinding van de twee bijzondere knooppunten in het centrum van Chaam. De pastorie van de N.H. Kerk kan aldus een prominente rol krijgen in het dorpsbeeld. Indien de kerktoren van de N.H. Kerk herbouwd zou worden ontstaat een goede beëindiging van het centrum en krijgt de toren weer de centrale rol in het dorpsbeeld.
- Voor de kruising Dorpsstraat – Ulicotenseweg - Wouwerdries worden de volgende maatregelen voorgesteld:
 - De markantheid van de pleinruimte rond de N.H. kerk kan versterkt worden door pleinvormende boombeplanting rondom de kerk, het uitbreiden van het bestaande water in een ring rond de kerk en door het huidige 'achterpad' op te waarden tot een aantrekkelijk wandelpad voor de kerktoren langs.
 - De Wouwerdries zou een meer besloten dorpskarakter moeten krijgen met een heldere, ruimte-vormende boomaanplant en een kleinschaliger, verblijfsvriendelijker (klinker-) bestrating.
 - Het Raadhuisplein kan door de positie van het Raadhuis zelf niet die verdichting krijgen die men hier uit stedenbouwkundig oogpunt zou wensen. Voorgesteld wordt om het plein vooralsnog in zijn huidige vorm te handhaven zij het met een verbindingsmogelijkheid naar een hierachter nog te ontwikkelen woongebied.

Enkele van bovenstaande ontwikkelingen zijn reeds in gang gezet. Zo ontstaat aan de Dorpsstraat ter hoogte van de Gilzeweg een nieuw dorpsplein met allure: De Brouwerij met winkels, appartementen en een looproute. Andere voorgestelde maatregelen betreffen met name het realiseren van looproutes vanuit het centrum en het dorpslint naar de achterliggende woongebieden.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften en is voorzien van een toelichting. De voorschriften en plankaart vormen het bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

3.2 Algemene uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling voor dit plan moet in acht worden genomen dat er sprake is van een bestemmingsplan met een in overwegende mate conserverend karakter. De bestemmingsregeling is daarom op de eerste plaats afgestemd op de bestaande functies en de bestaande bebouwing. Verder is gebruik gemaakt van de standaard voorschriften zoals opgenomen in het 'Handboek bestemmingsplannen' van de gemeente Alphen-Chaam.

Eén en ander wil echter niet zeggen dat enkel en alleen de bestaande functies en bebouwing wordt vastgelegd. De voorschriften maken ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Het instrumentarium dat hiervoor wordt gebruikt is in hoofdlijnen tweeledig. Enerzijds worden ontwikkelingen zo mogelijk rechtstreeks mogelijk gemaakt. Anderzijds kunnen ontwikkelingen pas plaatsvinden nadat een flexibiliteitsbepaling, zoals vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, is toegepast.

Het opnemen van mogelijkheden voor ontwikkelingen in het gebied is gebaseerd op de 'Nota van Uitgangspunten actualisatie bestemmingsplannen Alphen, Chaam, Galder en Galder-Kersel 2004'. De bouwvoorschriften sluiten aan bij de gewijzigde Woningwet zoals die op 1 januari 2003 in werking is getreden en het daarmee samenhangende Besluit bouwvergunningsvrije en bouwvergunningplichtige bouwwerken (besluit van 13 juli 2002).

Voor bestaande bouwwerken geldt als ijkpunt voor de toetsing het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp-plan, 14 juni 2005.

3.3 Indeling van de hoofdstukken

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

Inleidende bepalingen

- Begripsomschrijvingen
- Wijze van meten en berekenen
- Algemene bouwbeoordelingen

Bestemmingsbepalingen

- Bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

Bijzondere bepalingen

- Nadere eisen
- Vrijstellingsbevoegdheid
- Wijzigingsbevoegdheid
- Aanlegvergunning
- Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen
- Procedures

Overige bepalingen

- Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bouwen
- Overgangsbepalingen
- Strafrechtelijke bepaling
- Slotbepaling

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Begripsbepalingen:

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

Wijze van meten en berekenen:

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

Algemene bouwbeoordelingen:

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, te weten:

Anti-dubbeltelbepaling: deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest

worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Bepalingen t.a.v. de bouwgrens: deze bepaling regelt dat voor bepaalde werken en bouwwerken de op de plankaart opgenomen bouwgrens mag worden overschreden.

Bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: bij de berekening van bebouwingspercentages wordt de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen (bij bedrijfswoningen), mede in aanmerking genomen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

Dit hoofdstuk is het hart van de voorschriften. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen. Het stramien van de artikelen met daarin de bestemmingsvoorschriften ziet er als volgt uit:

Algemene doeleinden

De functies c.q. doeleinden die binnen een bestemming zijn toegestaan worden in de algemene doeleindenomschrijving aangegeven. Afwijkende functies van de algemene hoofdfunctie, die ter plaatse zijn toegestaan, worden door middel van een differentiatievlak met nadere aanduiding op de plankaart aangegeven.

Specifieke doeleinden

De specifieke doeleindenregeling geldt uitsluitend voor de met een aanduiding op de plankaart aangegeven locaties. De algemene doeleindenregeling is altijd mogelijk, ook als er ter plaatse een specifieke aanduiding is opgenomen.

Strijdig gebruik

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

Bouwvoorschriften

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

Inrichtingsbepalingen

Deze bepalingen geven inrichtingsaspecten en -eisen weer, die van toepassing zijn binnen een bestemming.

Bijzondere bepalingen

De bijzondere bepalingen zijn niet in de artikelen van de bestemmingsvoorschriften opgenomen. Op deze wijze wordt aangegeven dat het stellen van nadere eisen en het verlenen van vrijstellingen alleen in bijzondere situaties plaatsvindt. Daar waar het specifieke vrijstellingen of wijzigingen betreft, is deze direct bij het betreffende artikel opgenomen.

Hoofdstuk 3: Dubbelbestemmingen

In het plan zijn vier dubbelbestemmingen opgenomen, te weten:

- Beschermingszone watergang
- Milieucirkel LPG
- Archeologisch waardevol
- Beschermingszone monumentale en beeldbepalende bomen

Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals 'Woondoeleinden -W-' of 'Bedrijfsdoeleinden -B-'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervan is dat de belangen van een dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Hoofdstuk 4: Bijzondere bepalingen

In dit hoofdstuk zijn de flexibiliteitsbepalingen (vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden) opgenomen. Daarnaast wordt een algemeen toetsingskader opgenomen voor de bijzondere bepalingen en wordt een procedurevoorschrift opgenomen. Het derde hoofdstuk van de voorschriften bevat de volgende bepalingen:

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedurebepaling.

Vrijstellingen

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

- De vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijven/bedrijfsactiviteiten (binnen bestemming Bedrijfsdoeleinden -B-);

Wijzigingsbevoegdheid

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

- een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van het plan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 meter mag bedragen;

- aanpassing van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in verband met gewijzigde inzichten of technologische verbeteringen;
- het oprichten van nutsvoorzieningen met een bepaalde omvang;
- wijzigingen van bepalingen, waarbij verwezen wordt naar wettelijke regelingen;

Verder zijn in dit artikel nog enkele specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen, zoals een wijziging ten behoeve van een grote functiewisseling bij rijksmonumenten. Ook zijn er op de plankaart twee gebieden specifiek aangegeven als 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid', teneinde deze twee gebieden te kunnen herontwikkelen op basis van de Centrumvisie Chaam. Er is voor gekozen om deze meer specifieke wijzigingsbevoegdheden toch in de algemene wijzigingsbepaling op te nemen, omdat zij over meerdere bestemmingen vallen.

Overeenkomstig constante jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11 WRO.

Aanlegvergunningen

In dit bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde bepaalde belangen en/of waarden te beschermen. Dit betekent dat bepaalde werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd, tenzij een aanlegvergunning is verleend door burgemeester en wethouders. Het aanlegvergunningstelsel is gekoppeld aan drie dubbelbestemmingen, te weten 'Beschermingszone watergang', 'Archeologisch waardevol gebied' en 'Beschermingszone monumentale en beeldbepalende bomen'. Bij de eerstgenoemde dubbelbestemming worden de belangen van de in het plangebied aanwezige watergangen beschermd, bij de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' wordt door middel van het aanlegvergunningstelsel voorkomen dat in de grond aanwezige archeologische waarden aangetast worden en bij de dubbelbestemming 'Beschermingszone monumentale en beeldbepalende bomen' wordt voorkomen dat er activiteiten plaatsvinden die van invloed kunnen zijn op de levensduur van de betreffende bomen.

Voordat burgemeester en wethouders beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning moeten zij eerst advies inwinnen bij verschillende instanties. Algemeen kan worden gesteld dat een aanlegvergunning pas kan worden verleend, indien er geen onevenredige aantasting ontstaat van de belangen c.q. waarden die de betreffende dubbelbestemming beoogd te beschermen, dan wel de mogelijkheid tot herstel niet onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

Algemeen toetsingskader

Het stellen van nadere eisen of het verlenen van een vrijstelling is geen automatisme, maar vergt voor iedere situatie een aparte afweging. Om deze afweging zoveel mogelijk transparant te maken, is een algemeen toetsingskader opgeno-

men. Voordat een bijzondere bepaling wordt toegepast, dient aan de hand van dit kader bepaald te worden of toepassing verantwoord is.

Procedurebepalingen

Dit artikel beschrijft de procedures die toegepast moeten worden als een bijzondere bepaling wordt toegepast.

Hoofdstuk 5: Overige bepalingen

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

Algemene gebruiksbepaling

Deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek, in die zin dat deze bepaling alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt. In samenhang met de strafrechtelijke bepaling is bij overtreding, strafrechtelijke vervolging mogelijk.

Er is een vrijstellingsbepaling opgenomen, de zogenaamde *toverformule*. Vrijstelling *moet* worden verleend indien strikte toepassing van het algemene gebruiksverbod niet door *dringende redenen* wordt gerechtvaardigd. Bij de toverformule gaat het om vrijstelling van een gebruiksverbod in enge zin. Toepassing van de toverformule kan niet leiden tot afgifte van een bouwvergunning. Daarnaast gaat het om een bevoegdheid om vrijstelling te verlenen, niet om een verplichting.

De bij het bestemmingsplan gegeven bestemming moet worden beschouwd als het meest doelmatige gebruik. Vrijstelling op grond van de toverformule is uitsluitend mogelijk indien een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Vrijstelling moet dan worden verleend tenzij dringende redenen zich tegen het voorgenomen gebruik verzetten. Die dringende redenen zijn er in ieder geval wanneer vrijstelling zou leiden tot een gebruik dat in feite zou neerkomen op een onomkeerbare situatie. Dit geldt overigens voor alle binnenplanse vrijstellingen. Een 'zwaardere' procedure (bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19-procedure) is dan op zijn plaats.

Overgangsbepalingen

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

Strafrechtelijke bepaling

Sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit, waarbij de strafbedreiging geschiedt in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de Economische Delicten (WED).

Slotbepaling

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

3.4 Bestemmingsregeling

Deze paragraaf licht de voorschriften toe vanuit een functionele invalshoek. In de volgende paragraaf zullen de bouwvoorschriften afzonderlijk behandeld worden.

3.4.1 Hoofdbestemmingen

Woondoeleinden -W-

De gronden die bestemd zijn als 'Woondoeleinden -W-' zijn primair bedoeld voor het wonen.

In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in dit kader een onderscheid wordt gemaakt in beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Onder beroepsmatige activiteiten worden de activiteiten verstaan die samenhangen met de zogenaamd traditionele vrije beroepen (zoals bijvoorbeeld notarissen, tandartsen en advocaten) en beroepen op het gebied van onder andere de administratieve, juridische en medische dienstverlening. Bedrijfsmatige activiteiten betreffen in beginsel algemeen ambachtelijke activiteiten. Deze laatste groep van activiteiten is alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een vrijstelling.

De regeling voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in een woning is erop gericht om een woning zijn woonfunctie in overwegende mate te laten behouden. De oppervlakte van een woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen, die in gebruik is voor beroepsmatige activiteiten is altijd kleiner dan de oppervlakte die niet voor deze activiteiten wordt gebruikt. Naast dit relatieve maximum is een absoluut maximum verbonden aan het gebruik van de woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

Tuinzone 1 en Tuinzone 2

Gekozen is voor een aparte bestemmingen 'Tuinzone' voor de (voor)tuinen behorende bij woningen. Er is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen voor de voortuin en voor de achtertuin. Voor de voortuinen en deels zijtuinen geldt de bestemming 'Tuinzone 1' en voor de achtertuinen 'Tuinzone 2'. Op de gronden met de

bestemming 'Tuinzone 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, evenals erkers (uitbouwen). Speeltoestellen zijn niet toegestaan.

In 'Tuinzone 2' mogen uitsluitend bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. Onder bijgebouwen worden alle vrijstaande bijgebouwen begrepen, onder aanbouwen vallen alle grondgebonden bouwwerken, welke één geheel vormen met het hoofdgebouw, doch hier wel aan ondergeschikt zijn.

Centrumdoeleinden -C-

Binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden -C-' zijn diverse functies toegestaan. De bestemming is bedoeld voor de volgende doeleinden, welke veelal – al dan niet na vrijstelling - onderling uitwisselbaar zijn: publiekgerichte dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca categorie 1 + categorie 2 (hotel – Dorpsstraat 27) en bedrijven categorie 1.

Uitsluitend woningen, niet-zelfstandige kantoren behorende bij functies op de begane grond en hotelaccommodatie zijn op de verdieping toegestaan.

Binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak mag maximaal 1 woning aanwezig zijn, tenzij een afwijkend aantal is aangegeven. In dat geval als maximum het op de plankaart aangegeven aantal. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om – onder voorwaarden – het aantal woningen binnen deze bestemming uit te breiden.

Voor één pand is een bijzondere bebouwingsregeling opgenomen, die inhoudt dat de norm van minimaal 1 meter afstand tot de achterste perceelsgrens voor dit betreffende pand niet geldt. Hiervoor is gekozen omdat dit pand driezijdig is en ook overigens vanuit stedenbouwkundig oogpunt een dermate uniek object is, dat het een afwijking van de reguliere regeling rechtvaardigt.

Er zijn maximaal twee supermarkten toegestaan binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden -C-', nergens anders.

Bedrijfsdoeleinden -B-

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B-' gekregen. Welk bedrijf ter plaatse is toegestaan, is afhankelijk van de milieucategorie waarin het bedrijf is geplaatst. De milieucategorieën zijn bepaald door afstanden aan te houden ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. In de kern van Chaam is ervoor gekozen om uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe te laten. Bedrijven met een hogere milieucategorie zijn specifiek aangeduid op de plankaart. Het bedrijventerrein Chaam valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Om de regeling niet te stringent te maken, is een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om vrijstelling te verlenen voor bedrijven die wat be-

treft hun invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegestane categorieën aan bedrijven en niet in de Lijst met bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

Bestaande bedrijven die niet binnen de categorie vallen die ter plaatse is toegestaan, zijn specifiek bestemd. Dit houdt allereerst in dat de aanwezige bedrijfsvorm mag worden voorgezet. Daarnaast is het voor deze bedrijven ook mogelijk om andere bedrijfsactiviteiten in de aldaar toegestane categorie 1 en 2 uit te oefenen.

Wanneer de activiteiten van de betreffende specifiek bestemde bedrijven voor langere tijd (minimaal een half jaar) niet meer op een bepaalde locatie wordt uitgeoefend, is het mogelijk om door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de aanduiding op de plankaart te verwijderen. Op deze manier kan nieuwvestiging van de specifiek bestemde bedrijven worden voorkomen.

Bij ieder bedrijf is ondergeschikte administratieve dienstverlening en horeca (kantine) toegestaan. Dit houdt in dat deze administratieve dienstverlening en deze horeca ondersteunend dient te zijn aan het aanwezige bedrijf. Concreet moet daarbij gedacht worden aan een kantoor dat tot een bedrijf behoort en aan bijvoorbeeld een bedrijfskantine. Zelfstandige uitoefening van deze functies is nadrukkelijk niet toegestaan. Ten slotte mag er binnen deze bestemming productiegebonden detailhandel plaatsvinden.

Detailhandel -DH-

In de bestemming 'Detailhandel -DH-' zijn de winkelbedrijven opgenomen. Het is overal toegestaan om te wonen bij het detailhandelsbedrijf (maximaal 1 woning per detailhandelsbedrijf), met dien verstande dat wonen ter plaatse van de nadere aanduiding (wi) op de plankaart niet toegestaan is. Supermarkten zijn nadrukkelijk uitgesloten.

Binnen deze bestemming is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde een grotere functiewisseling mogelijk te maken. Zo kan de bestemming 'Detailhandel -DH-' gewijzigd worden in de bestemmingen 'Kantoordoeleinden -K-', 'Dienstverlening -DV-' en 'Maatschappelijke doeleinden -M-'. Binnen deze bestemmingen is dezelfde wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat een kantoorbestemming bijvoorbeeld ook in een detailhandelsbestemming gewijzigd kan worden.

Kantoordoeleinden -K-

Op gronden met deze bestemming zijn met name die vormen van dienstverlening opgenomen waarbij het rechtstreekse contact met het publiek geen essentieel maar hooguit een ondergeschikt onderdeel vormt van de bedrijfsvoering. Deze bedrijven zullen wel klanten ontvangen, maar veel minder frequent dan bij publieksgerichte dienstverlening. Het betreft bedrijven waarbinnen nagenoeg uitsluitend handelingen worden verricht die een administratief karakter hebben. Hieronder vallen bijvoorbeeld administratiekantoren, architectenbureaus, reclamebureaus en accountants.

tantskantoren. Wonen is uitsluitend toegestaan indien een specifieke aanduiding op de plankaart is opgenomen.

Dienstverlening -DV-

Binnen deze bestemming worden de dienstverlenende bedrijven bestemd, waarbij rechtstreeks contact met het publiek een wezenlijk onderdeel vormt. Ofwel, het feit of een dienstverlenend bedrijf al dan niet een overwegende baliefunctie heeft, is bepalend voor het bestemmen van dienstverlenende bedrijven. Voorbeelden van publiekgerichte dienstverlenende bedrijven zijn banken, kappersbedrijven, uitzendbureaus, makelaarskantoren en notariskantoren. Ook hier is wonen uitsluitend toegestaan indien een specifieke aanduiding op de plankaart is opgenomen.

Horecadoeleinden -H-

Bestaande horecagelegenheden zijn binnen de bestemming 'Horecadoeleinden -H-' opgenomen. Discotheken zijn zonder meer niet toegestaan. Ook bij deze bestemming is wonen toegestaan indien een specifieke aanduiding op de plankaart is opgenomen.

Maatschappelijke doeleinden -M-

De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden -M-' is bedoeld voor de in het gebied aanwezige functies op het terrein van sociale, culturele, educatieve, (para)medische, levensbeschouwelijke en openbare diensten. Het wonen is binnen deze bestemming niet toegelaten. Scholen zijn specifiek aangeduid (s).

Recreatiewoning -RW-

In het plangebied is één recreatiewoning aanwezig. Deze heeft een aparte bestemming gekregen, om te voorkomen dat deze permanent bewoond zal gaan worden. Zo is er bijvoorbeeld een maximum gesteld aan het aantal nachten dat men in een bepaalde periode in de woning mag verblijven.

Verder gelden er vrijwel dezelfde bouwvoorschriften als voor reguliere woningen, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 en 5 meter bedragen.

Sportvoorzieningen -S-

De sportvelden aan de Gilzeweg zijn bestemd als 'Sportvoorzieningen -S-'. Ter plaatse is slechts in beperkte mate bebouwing mogelijk. Verder zijn beperkte horecavoorzieningen (kantine) mogelijk tot maximaal 250 m².

Agrarisch gebied met landschappelijke waarde -AI-

Gronden met deze bestemming hebben een bijzondere landschappelijke waarde, waardoor zij extra beschermd worden. Natuurontwikkeling wordt gestimuleerd binnen deze bestemming. Het is dan ook niet toegestaan om op gronden met deze bestemming te bouwen.

Groenvoorzieningen -G-

De in het plangebied aanwezige elementaire groenvoorzieningen hebben in het plan de bestemming 'Groenvoorzieningen -G-' gekregen. Deze bestemming staat ook voorzieningen toe die direct verband houden met groenvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld fiets- en wandelroutes, speelvoorzieningen, et cetera.

Binnen deze bestemming is bovendien een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, teneinde de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Verblijfsgebied -Vb-' maar uitsluitend ten behoeve van parkeervoorzieningen.

Verkeersgebied -V-

In tegenstelling tot de bestemming 'Verblijfsgebied -Vb-' hebben de als 'Verkeersgebied -V-' bestemde wegen en straten een stroomfunctie: zij dienen vooral voor een vlotte en veilige verkeersafwikkeling. Dit komt in de voorschriften tot uitdrukking door voorzieningen die de afwikkeling van het verkeer zouden kunnen belemmeren uit deze bestemming te weren.

Binnen deze bestemming zijn tevens evenementen toegestaan. Dit wil echter niet zeggen dat een evenement zonder meer is toegestaan. De Algemene Plaatselijke Verordening heeft hierbij nog een duidelijk regulerende werking.

Verblijfsgebied -Vb-

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

Binnen deze bestemming zijn tevens evenementen toegestaan. Dit wil echter niet zeggen dat een evenement zonder meer is toegestaan. De Algemene Plaatselijke Verordening heeft hierbij nog een duidelijk regulerende werking.

Nutsdoeleinden -ND-

De bestemming 'Nutsvoorzieningen -ND-' geldt alleen voor bestaande nutsvoorzieningen, die niet binnen de bestemmingen 'Groenvoorzieningen -G-', 'Verkeersgebied -V-' of 'Verblijfsgebied -Vb-' zijn gelegen.

Water -WA-

De binnen het plangebied gelegen waterlopen en oevers zijn als 'Water -WA-' bestemd. Bovendien is in de noordelijke beek een specifieke aanduiding opgenomen voor de inrichting van een (natte) ecologische verbindingszone.

3.4.2 Dubbelbestemmingen

In het plan zijn vier dubbelbestemmingen opgenomen.

Beschermingszone watergang

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de in het plangebied aanwezige ondergrondse dan wel bovengrondse watergangen in stand te houden en te beschermen. Bebouwing (anders dan ten dienste van de dubbelbestemming zelf) is op deze gronden alleen toegestaan na vrijstelling. Voor bouwwerken die al aanwezig zijn ten tijde van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de vrijstelling geacht te zijn verleend. Vrijstelling wordt overigens alleen verleend na advisering door de beheerder van de betreffende leidingen, watergangen dan wel waterstaatkundige belangen. Tenslotte is in het artikel een verwijzing naar een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Milieucirkel LPG

In het plangebied is een milieucirkel van een (buiten het plangebied gelegen) LPG-vulpunt gesitueerd. Vanuit de normen die voortvloeien uit het aspect externe veiligheid - welke onder andere bepaald zijn in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen – mogen er geen kwetsbare objecten gesitueerd worden binnen een bepaalde afstand van het LPG-vulpunt. Bij kwetsbare objecten moet men denken aan bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. Een en ander is opgenomen in de bijlage behorende bij de voorschriften.

Verder is in dit artikel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de milieucirkel van de plankaart te verwijderen indien het LPG-vulpunt opgeheven of geamoveerd is, of om de milieucirkel te beperken. Dit is afhankelijk van de wijziging dan wel intrekking van de milieuvergunning.

Archeologisch waardevol gebied

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de instandhouding en bescherming van op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Bouwen is op deze gronden alleen mogelijk indien de aanwezige archeologische waarden niet wezenlijk worden aangetast. Om die reden is ook een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Voor de voorschriften is aangesloten bij het rapport van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek⁴.

Beschermingszone monumentale en beeldbepalende bomen

Deze dubbelbestemming is opgenomen teneinde de belangen van enkele in het plangebied aanwezige beschermingswaardige bomen te beschermen. Binnen deze dubbelbestemming is een onderscheid te maken tussen de bescherming van monumentale en beeldbepalende bomen.

In het plangebied is slechts één monumentale boom aanwezig, namelijk op de hoek van de Dorpsstraat en de Gilzeweg. Deze boom staat geregistreerd bij de Bomensichting en heeft daardoor een bijzondere status. In het aanlegvergunningenstelsel

⁴ 'Archeologie en bestemmingsplannen', Royal Haskoning, i.o.v. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, december 2003.

is dan ook opgenomen dat in de nabijheid van deze boom geen oppervlakteverhardingen aangebracht mogen worden die groter zijn dan 10 m². De in het plan opgenomen beeldbepalende bomen worden beschermd omdat zij een duidelijke beeldbepalende functie hebben voor de omgeving en derhalve beschermd dienen te worden. Oppervlakteverhardingen zijn in de nabijheid van deze bomen wel toegestaan, omdat zij vaak in de stoep staan.

3.5 Bestemmingssystematiek

3.5.1 Bestemmingsregeling

In elk bestemmingsplan wordt een flexibele wijze van bestemmen voorgestaan, waardoor snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naar gelang het meer of minder ingrijpend karakter is er in de regeling gekozen voor:

- **positieve bestemmingen:** de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw is mogelijk, nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- **de vrijstellingsbevoegdheid:** deze bevoegdheid voor burgemeester en wethouders geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kunnen aantasten. Het gaat hier dan ook om het in uitzonderingssituaties afwijken van het bestemmingsplan. De vrijstellingsprocedure biedt de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Aan deze procedure is een belangenafweging betrokken, zodat omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid krijgen tot het indienen van zienswijzen.
- **wijzigingsbevoegdheid:** deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan op bepaalde planonderdelen een en ander nog niet direct (concreet) vaststaat (bebouwingsstructuur en/of functionele invulling) maar wel mogelijk zou moeten zijn gedurende de planperiode. In principe zal medewerking aan de ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de terzake in de planvoorschriften opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.
- **de nadere eisenregeling:** ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering.

3.5.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de voorschriften wordt een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen indien van toepassing op de bestemmingsregeling (met name bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B-'). In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, trillingen, stof en gevaarstelling).

De lijst met bedrijfsactiviteiten heeft echter de navolgende nadelen:

- De lijst heeft een algemeen karakter. De milieuhygiënische kengetallen in de lijst houden nauwelijks rekening met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven (waardoor een specifiek bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit minder hinderlijk is dan de lijst aangeeft; bijvoorbeeld wanneer een bedrijf bereid is zich extra milieuhygiënische inspanningen te getroosten waardoor de feitelijke milieubelasting geringer is dan van zijn soortgenoten die daartoe niet bereid zijn) en met technologische ontwikkelingen (waardoor een bepaald bedrijfstype tijdens de planperiode minder hinderlijk wordt).
- Als tweede nadeel kan genoemd worden dat de normen in de lijst niet van toepassing zijn op bestaande situaties, waarbij uiteraard de concrete informatie over bedrijven en omgeving prevaleert.

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

- Een limitatief gebruik van de als bijlage toegevoegde lijst met bedrijfsactiviteiten, in combinatie met d.w.z. in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen aangegeven categorieën van bedrijven die zich binnen het plangebied(delen) kunnen vestigen, waarbij de als bijlage bij de voorschriften toegevoegde lijst als leidraad fungeert;
- Een vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naast hogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën alsmede de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën maar die niet worden genoemd in de lijst met bedrijfsactiviteiten.

Ad 1. Het limitatief karakter van de lijst met bedrijfsactiviteiten:

In de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B-' is aangegeven welke bedrijven zich binnen het plangebied kunnen vestigen. Het betreft bedrijven die passen in een woonomgeving, te weten milieucategorie 1 en 2. Op deze manier is aangegeven welke categorieën van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, waarbij de als bijlage (bij de voorschriften) toegevoegde lijst als leidraad fungeert. Een en ander betekent, dat de lijst fungeert als limitatief toetsingskader bij de (directe) toelating van bedrijven. Om te voorkomen dat deze lijst niet een te limitatief karakter krijgt is enige flexibiliteit gewenst. Daarvoor is de hieronder bedoelde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Ad 2. Vrijstellingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven:

Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de lijst met bedrijfsactiviteiten te voorkomen is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor de uitoefening of vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) die gelijkwaardig is aan de direct toegelaten categorieën. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd en waarvan de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bepaalde bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanige beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de lijst met bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingscomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder, e.d.).

3.6 Bouwvoorschriften

Deze paragraaf zet de bouwvoorschriften uiteen. Deze uiteenzetting wordt in 2 delen gesplitst. De bouwregels voor de woonbestemming hebben een eigen en een ten opzichte van de bouwvoorschriften van de andere bestemmingen afwijkend karakter. Daarom worden eerst de bouwvoorschriften voor de bestemming 'Woondoeleinden -W-' toegelicht. Vervolgens worden de regels verklaard die gelden voor het bouwen buiten de bestemming 'Woondoeleinden -W-'.

Bij de bouwvoorschriften voor de woonbestemming wordt voor het weergeven van verschillende maatvoering- en situeringeisen gebruik gemaakt van tabellen, waardoor het voor een ieder gemakkelijk en snel inzichtelijk wordt aan welke hoofdeisen bij het bouwen voldaan moet worden. Nadrukkelijk moet daarbij worden opgemerkt dat tabellen altijd in samenhang met de andere voorschriften gelezen moeten worden. Bij het afzonderlijk hanteren van de tabellen ontstaat een incompleet overzicht van de bouwschriften.

Woondoeleinden -W-

Woningtypologie

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

- (vs) vrijstaande woning;
- (ag) aaneengesloten woningen;
- (hv) halfvrijstaande woningen;
- (g) geschakelde woningen;

- (ap) appartementen;
- (b) bijzonder woongebouw.

De verschillende woningtypen worden op de plankaart aangeduid. Een uitwisseling van woningtypes is in beginsel niet mogelijk, tenzij binnen een bestemmingsvlak meerdere types worden aangegeven. In dat geval is een verandering naar het soort woning mogelijk dat ter plaatse op de plankaart is aangeduid. Als binnen een bepaalde bestemmingsvlak alleen een vrijstaande woning is aangeduid, mogen op deze plaats geen geschakelde woningen worden gebouwd.

Plankaart

De plankaart geeft de zones weer waarbinnen hoofdgebouwen (de woningen), bijgebouwen en aanbouwen mogen worden opgericht. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in één bestemming 'Woondoeleinden -W-' en twee tuinbestemmingen. Tuinzone 1 mag niet bebouwd worden, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden -W-' mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. In tuinzone 2 zijn uitsluitend aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

De tuinbestemmingen en de bestemming 'Woondoeleinden -W-' wijken op de kaart ook in visueel opzicht van elkaar af, waardoor het voor de burger in één oogopslag duidelijk wordt waar geen gebouwen mogen worden gerealiseerd.

Hoofdgebouwen

De voorgevels van woningen dienen voor minimaal de helft van de breedte in de op de plankaart aangegeven voorgevelbouwgrans te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande afwijkingen. Op deze manier wordt bewerkstelligd dat de plaats en de oriëntatie van de woning wordt verankerd. Woningen dienen te voldoen aan diverse andere maatvoering- en situeringeisen. Verschillende van deze eisen zijn afhankelijk gesteld van het type woning. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn in de voorschriften standaard vastgelegd op 7 respectievelijk 10 meter. Op een aantal plekken in de kom gelden afwijkende hoogtematen voor de hoofdgebouwen. Deze locaties zijn op de plankaart aangegeven, hiervoor geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 respectievelijk 7 meter.

Bijgebouwen en aanbouwen

In de Amvb Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) (besluit van 13 juli 2002) wordt een onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen aan de ene kant en bijgebouwen aan de andere kant.

Aan- en uitbouwen zijn bouwwerken die in een directe verbinding staan met het hoofdgebouw waaraan zij worden gebouwd. Een aanbouw is daarbij een toevoeging van een afzonderlijke ruimte. Een uitbouw is daarentegen een vergroting van een bestaande ruimte. Bijgebouwen zijn bouwwerken die niet in directe verbinding

staan met het hoofdgebouw. Het betreft hier op zichzelf staande gebouwen, die via een aparte toegangsdeur te bereiken zijn.

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

Aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouwen/bijgebouwen is gelegen in het in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) alsmede in functioneel opzicht (uitsluitend voor bijgebouwen) aanwezige ondergeschiktheid van deze bouwwerken ten opzichte van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Het maximaal toelaatbare oppervlak aan bijgebouwen is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden -W-' onbeperkt (volledig volbouwen bouwvlak) en voor de bestemming 'Tuinzone 2' 50 m² voor bouwpercelen tot en met 300 m² en voor bouwpercelen groter dan 300 m², een standaard van 50 m² vermeerderd met 10% van het aantal m² dat het perceel groter is dan 300 m², tot een absoluut maximum van 150 m².

Voor het bouwen van aanbouwen binnen 'Tuinzone 2' gelden de volgende bepalingen:

- | | |
|--|------------------|
| - minimale afstand van een aanbouw achter de voorgevellijn | 3 m ¹ |
| - minimale afstand aanbouw tot de achterste perceelsgrens | 1 m ¹ |

Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen en aanbouwen bepaald op 3 respectievelijk 5 meter en dienen bijgebouwen op tenminste 2 meter van het hoofdgebouw gelegen te zijn.

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

Overige bestemmingen

Bij de bouwvoorschriften voor de overige bestemmingen wordt in beginsel ook gewerkt met bouwzones op de plankaart. Binnen bouwzone 2 zijn de gebouwen toegestaan; in bouwzone 1 mogen derhalve alleen andere bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht.

Op de plankaart is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Daarnaast is in de voorschriften een bebouwingspercentage met een maximaal te bebouwen oppervlakte aangegeven.

Als binnen een niet-woonbestemming een woning is toegestaan, zijn hiervoor aparte bouwvoorschriften opgenomen. Dit is alleen het geval bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B-'. Bij de overige niet-woonbestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden -M-' waar wonen in het geheel niet toegestaan is, is het in beginsel toegestaan om te wonen. Toegestaan is maximaal 1 woning per bedrijfsfunctie, tenzij een afwijkend aantal is aangegeven. In dat geval geldt het aangegeven aantal als maximum. Uitzonderingen zijn op de plankaart specifiek aangeduid (wi). Voor de woningen geldt een enigszins afwijkende bebouwingsregeling; ter plaatse van de aanduiding 'woning' op de plankaart mogen de maximale goot- en bouwhoogte over een diepte van 15 meter, gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, respectievelijk 7 meter en 15 meter bedragen.

Binnen de bestemmingen 'Tuinzone 2', 'Verkeersgebied -V-', 'Verblijfsdgebied -Vb-', 'Groenvoorzieningen -G-' en 'Nutsdoeleinden -ND-' zijn slechts beperkt gebouwen toegestaan. Op gronden met bestemming 'Tuinzone 1' en 'Water -WA-' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde -Al-' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor de kern Chaam aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen wordt een overzicht verkregen.

4.2 Vigerende juridische regeling

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden op dit moment 5 redelijk recente bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Geldende bestemmingsplannen

Nr.	Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad.	Datum vaststelling goedkeuring GS.	Datum onherroepelijk geworden bij Kroonuitspraak / ABRs.
1.	Kom Chaam	9 november 1995	24 juni 1996	31 maart 1998
2.	Eerste herziening Kom Chaam	21 november 1996	20 juni 1997	
3.	Tweede herziening Kom Chaam	25 februari 1999	5 mei 1999	
4.	Roode Beek II	20 december 1990	28 maart 1991	
5.	Roode Beek-Herziening Ganzenbeemd	10 oktober 1996	20 januari 1997	

Hoewel de geldende bestemmingsplannen in de kom Chaam redelijk recent zijn, bevatten zij onderdelen die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel zijn. Zo worden in bepaalde bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen niet zitten. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid.

Het gemeentebestuur van Alphen-Chaam heeft daarom de ambitie om de verouderde komplannen te actualiseren en te vervatten in een nieuw komplan voor de gehele bebouwde kom van Chaam (met uitzondering van het bedrijventerrein Baarleseweg-Noord).

4.3 Rijks- en provinciaal beleid

4.3.1 Rijksbeleid

Actueel rijksbeleid

In de 'Nota Ruimte' (mei 2004 door de ministerraad behandeld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies.

Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;

bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;

borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van het stedelijke netwerk Brabantstad, waarvan de steden Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond de hoofdkernen zijn. In deze steden moeten de stedelijke functies worden gelokaliseerd. Het is niet de bedoeling dat Chaam de komende tijd sterk gaat verstedelijken. De nadruk ligt op bescherming en ontwikkeling van het landschap en de cultuurhistorie in combinatie met de benodigde ruimte voor natuur, water, landbouw en recreatie.

Chaam krijgt wel voldoende ruimte voor het opvangen van de lokale behoefte aan woningbouw en bedrijventerreinontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen mogen echter niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteiten. De extra woningbouw mag de kwaliteiten van dit landschap niet aantasten. Ingezet dient te worden op een juiste inpassing van functies gericht op verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door versterking van de belevingswaarde van het landschap.

Onderhavig bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005' is een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het creëren van de mogelijkheid van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijk rijksbeleid is. Nieuwe uitbreidingslocaties voor woningbouw zijn niet meegenomen. Wel zijn recentelijk inbreidingslocaties, zoals De Brouwerij, benut.

Structuurschema Groene Ruimte⁵

In het Structuurschema Groene Ruimte staat hoe het rijk het landelijk gebied wil behouden, herstellen en ontwikkelen. De centrale opgaven zijn onder andere:

- In en om de steden meer groen aanleggen en investeren in de kwaliteit van het bestaande groen, zodat dit aansluit op de nieuwe wensen die de bewoners hebben;
- De verscheidenheid en de kwaliteit van het landschap behouden en versterken, waarbij ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen die hieraan bijdragen;
- Meer ruimte voor water reserveren en de kwaliteit ervan verbeteren en
- De ecologische hoofdstructuur versterken, en de milieuomstandigheden in en rond dit netwerk verbeteren.

Samen met de provincie Noord-Brabant en andere partijen werkt het rijk aan de realisatie van de Ecologische hoofdsstructuur (EHS): een samenhangend netwerk van natuurgebieden. Door de verbindingen tussen de natuurgebieden hebben flora en fauna betere ontwikkelings- en overlevingskansen.

Het plangebied behoort niet tot de ecologische hoofdstructuur. Wel maakt de Laagheiveldsebeek deel uit van een natte ecologische verbindingszone. Deze zone wordt tezamen met de aanwezige structurele groengebieden in de kern en de beschermingszones langs de A-waterlopen, de Groote of Roode Beek en de Laagheiveldse Beek, middels onderhavig bestemmingsplan planologisch beschermd.

Vierde Nota Waterhuishouding⁶

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en hou-

⁵ Structuurschema Groene Ruimte, Ministerie van LNV, Den Haag, 2001.

⁶ Vierde Nota Waterhuishouding, Ministerie van V&W, Den Haag, 1997.

den van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering.

In onderhavig bestemmingsplan vormt het aspect water als onderdeel van de milieuhygiënische aspecten (§ 6.3) een belangrijk element. De beschermingszones langs de A-waterlopen zijn aangeduid en planologisch beschermd.

4.3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Brabant

Het streekplan 'Brabant in Balans'⁷ heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheid tussen stedelijk en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geacommodeerd in de stedelijke regio's. In de landelijke regio's mag ten hoogste zoveel woningen gebouwd worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. De kern Chaam is gelegen in de landelijk regio Zundert en omgeving.

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en voorziet in de te verwachten incidentele ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen de bebouwde Kom van Chaam – zoals het aan- en bijbouwen, het veranderen van een functie in het centrumgebied, het aanpassen van bouwhoogtes etc.. Deze beheerbenadering draagt zorg voor een adequate regeling voor het bestaande stedelijke gebied waardoor nieuwe behoeften, zoals aan- en uitbouwen, gerealiseerd kunnen worden. Door een dussdanige regeling op te nemen dat de stedenbouwkundige kwaliteiten van de kern en de deelgebieden binnen de kern Chaam behouden blijven, wordt bijgedragen aan de hoofdprincipes uit het Streekplan.

⁷ Brabant in Balans, Streekplan Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, februari 2002.

Provinciale Verkeers en Vervoersplan (PVVP)

Het verkeers- en vervoersbeleid van de provincie Noord-Brabant staat in het in 1998 vastgestelde Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Noord-Brabant, Mobiel blijven! (Provincie Noord-Brabant, 1998). Uitgangspunt van het PVVP is het voorzien in een verstandige groei van de mobiliteit. In het PVVP wordt een onderscheid gemaakt in een hoofdwegennet en een onderliggend wegennet. Het hoofdwegennet zorgt voor rechtstreekse verbindingen tussen de belangrijkste economische en bestuurlijke centra. Het heeft een zogenaamde stroomfunctie. Het onderliggende wegennet zorgt voor de ontsluiting van het landelijk gebied. Het is, op grond van het concept 'duurzaam veilig', opgebouwd uit gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

In onderhavig bestemmingsplan wordt op het onderscheidt tussen gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen ingehaakt door een tweedeling in de verkeersbestemming op te nemen: verblijfs- en verkeersgebieden.

STRUCTUURVISIE PLUS ALPHEN/CHAAM

TOEKOMSTSTRATEGIE CHAAM

LEGENDA KERNEN

	KARAKTERISTIEK KERNGEBIED
	KARAKTERISTIEKE LINTEBOUWING
	OVERIGE REBOUWING
	BEDRIJVETEREIN
	GROENSTRUCTUUR
	LANDSCHAPELIJKE RUIMTE BIJ KERN, DROOG, HOOG, ONDER MEER OUD BOUWLAND
	LANDSCHAPELIJKE RUIMTE BIJ KERN, VOCHTIG, LAAG, BEEGEDONDEN
	OUDE STRUCTUURDRAGER
	JONGE STRUCTUURDRAGER
	VERDUNNEN, ONVOLLEDIGE STRUCTUURDRAGER
	KNOOPPUNT VAN BELANGRIJKE STRUCTUURDRAGERS
	ORIENTATIEPUNT, KARAKTERISTIEK EN OPVALLEND ELEMENT

TOEKOMSTSTRATEGIE VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

	KWALITEITSVERBETERING VAN BESTAANDE WONINGEN EN WOONOMGEVING OVEREGEN
	HERZIENING BESTAANDE FUNCTIES BINNEN DE KOM AFWEEGBAAR
	NIJWE WONINGEN EN ANDERE STEDELIJKE FUNCTIES AFWEEGBAAR, UITGEZONDERD BEDRIJVEN
	NIJWE BEDRIJVEN AFWEEGBAAR
	NIJWE WONINGEN EN ANDERE STEDELIJKE FUNCTIES AFWEEGBAAR, OVERGANG NAAR LANDSCHAP
	EVENTUEEL UITBREIDINGSRICHTING BEDRIJVETEREIN
	VERSTERKEN VAN LANDSCHAPELIJKE KWALITEIT
	VERSTERKEN VERNIEUWEN STRUCTUURDRAGER
	ACCENTUEEREN KNOOPPUNT
	CONCENTRATIE VOORZIENINGEN
	ZIE TOELICHTING IN TEKST
	RUIMTE VOOR RUIMTE (MOGELIJKHEDEN VOOR WONEN)

0m 100m 200m 500m



4.4 Gemeentelijk beleid en regionaal beleid

4.4.1 Ruimtelijk-functioneel beleid

StructuurvisiePlus 2001⁸

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

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

De gemeente kiest voor het behouden van kwaliteiten door actief en zorgvuldig te ontwikkelen. Deze keuze vertaalt zich voor de kernen in het streven naar ruimtelijke kwaliteit, passende woon- en werklocaties en een gezonde sociaal-culturele structuur. Het kwaliteitsbeeld is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkelingen. De verdere uitbouw met nieuwe locaties voor wonen en werken zal echter bescheiden zijn.

Plangebied specifiek

Voor de toekomst van Chaam blijft de huidige structuur bepalend: de bebouwde kom op de hoge rug, aan de noord- en zuidzijde scherp begrensd door de twee beken. De hoofdweg is binnen het dorp het verbindende element. De diverse knooppunten vormen de zijwegen de fysieke en beleefbare relatie met het omringende landschap, onder meer in de richting van de Pelikaanhoeve. Nevenstaande afbeelding geeft de toekomststrategie van Chaam weer.

In de directe omgeving van Chaam liggen de grotere toeristische bedrijven. De middenstand in Chaam profiteert daarvan. Waardoor de gemeente aan De Brouwerij ruimte geeft voor winkels, restaurants/ cafés en andere voorzieningen. Dit gebied is in onderhavig bestemmingsplan dan ook bestemd als 'Centrumdoeleinden – C', waarbij ruimte wordt geboden voor diverse centrumfuncties gecombineerd met wonen op de verdiepingen.

Het centrum van Chaam wordt gevormd door lintbebouwing met historische panden bij de kerk. Dit karakteristieke centrum met de concentratie van voorzieningen vormt het uitgangspunt voor de toekomst. Daarbij moet speciale aandacht worden

⁸ Gemeente Alphen-Chaam, Structuurvisie Plus, Nieuwland/Welmers, december 2001.

gegeven aan de knooppunten, die onderdeel zijn van de historische structuur. Op het knooppunt Dorpsstraat/ Gilzeweg wordt een nieuw plein gevormd: De Brouwerij.

In Chaam worden de bestaande bouwplannen verder ontwikkeld. Het motto blijft: 'Chaan tussen de beken'; dus tussen de Laagheiveldse Beek en de Groote of Roode Beek. Tussen Chaam en de Groote of Roode Beek kan een uitbreiding (Den Brabander) worden ingepast. Deze uitbreiding is niet in onderhavig beheerplan voorzien.

Ten oosten van de kern wordt tussen de beken een zone aangewezen waar gelegenheid wordt geboden voor recreatieve voorzieningen gecombineerd met landschapsbouw (buiten plangebied).

Centrumvisie Chaam⁹

De StructuurvisiePlus is voor het centrumgebied van de kern uitgewerkt in de Centrumvisie Chaam. De doelstelling van de visie is om te komen tot een samenhangend, herkenbaar centrumgebied met een eigen karakter (passend bij het eigene van Chaam) dat op aantrekkelijke wijze verbonden is met c.q. verankerd is in de kern van Chaam en zijn omgeving als geheel. Om dit te bewerkstelligen zijn enkele hoofdpunten voor het ruimtelijk beleid voorgesteld. Deze hoofdpunten zijn meegenomen in onderhavig plan door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op de ontwikkelingslocaties zoals genoemd in de Centrumvisie (zie verder paragraaf 2.3)

4.4.2 Volkshuisvesting en Wonen

De dorpen van de gemeente Alphen-Chaam bieden een aantrekkelijk woonmilieu: gelegen in een landelijke omgeving met bos- en natuurgebieden, met het brede voorzieningenpakket van Tilburg en Breda op korte afstand. De woningbouwtaakstelling voor de kern Chaam is beperkt tot het voorzien in de eigen woningbehoefte. Het toe te voegen aantal woningen aan de woningvoorraad is beperkt.

De in onderhavig bestemmingsplan meegenomen ontwikkelingen, zoals de invulling van De Brouwerij, zijn in het woningbouwprogramma opgenomen en passen derhalve binnen het woningbouwcontingent. Daar waar de ontwikkelingen onvoldoende concreet zijn en nog slechts indicatief in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, is de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan meegenomen.

Voor het beheergebied geldt dat alle bestaande woningen zijn opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen vanwege de specifieke bouwvorm en regelingen met betrekking tot bouwen in de (zijdelingse) perceelsgrenzen. Om ongewenste verschillen in bouwmogelijkheden van percelen te voorkomen is een eenduidige regeling opgenomen voor de aan-, en bijgebouwen.

⁹ Centrumvisie Chaam, Compositie 5 Stedenbouw, Breda, november 2001.

Daarnaast bestaan er mogelijkheden om de woning aan te passen en is een regeling opgenomen voor het uitoefenen van bedrijvigheid en beroepen aan huis.

4.4.3 Detailhandel en Voorzieningen

Binnen het kader van het actualiseren en beheren van bestemmingsplannen in de gemeente Alphen-Chaam is voor het onderdeel 'detailhandel' een distributieplanologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Onderdeel daarvan is de kern Chaam. Op basis van observatie en een kwalitatieve inventarisatie is het detailhandelsaanbod in beeld gebracht. Mede op basis van een benadering van het economisch functioneren is het perspectief voor de Chaamse detailhandel geschetst.

Op basis van het onderzoek kan worden geconstateerd dat Chaam beschikt over een royaal levensmiddelenaanbod en relatief veel aanbod op het gebied van antiek/curiosa en 'wonen'. Enkele branchegroepen ontbreken. Dit heeft ook te maken met schaalvergroting. Kleinere zaken met bijvoorbeeld boeken, computers, radio/TV en huishoudelijke apparatuur zijn niet meer rendabel te exploiteren. Rekening houdend met 'normale' proporties voor de branchegroepen 'antiek' en 'wonen' komt het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen in Chaam uit op ca. 2.730 m² vvo en dat is zo'n 400 m² minder dan gemiddeld.

De toekomstige mogelijkheden op het gebied van de detailhandel zijn mede afhankelijk van de ontwikkeling van het draagvlak, ofwel het woningbouwprogramma. Op basis van het relatief geringe programma (circa 150 woningen tot 2015), de lange looptijd en enige verdunning van het gemiddelde aantal personen per woning, zal de Chaamse bevolking zich waarschijnlijk stabiliseren op of rond het aanwezige aantal. Extra draagvlak voor winkels zal derhalve niet ontstaan. Toeristen en goede verbindingen met omliggende kernen (Gilze, Baarle, Ulvenhout, Alphen en Ulicoten) zorgen voor meer draagvlak voor detailhandel en voorzieningen.

Uit onderzoek komt naar voren dat gelet op het huidige aanbod in de dagelijkse artikelensector (2 supermarkten, een grote drogist (na opheffing vestiging Dorpsstraat), 2 bakkers en een slijterij), het zich stabiliserende inwonertal en de beperkte extra (toeristische) toevloeiing, er sprake is van overbewinkeling. Dit zal effecten opleveren, waarbij de kracht van de individuele ondernemingen en het ondernemerschap bepalend zijn voor het toekomstperspectief.

Bundeling (zo dicht mogelijk bij elkaar en goed zichtbaar) van detailhandel en een sterkere frontpresentatie en profilering van het aanbod zijn hierbij aandachtspunten. Want hoewel het draagvlak relatief gering is, kent Chaam wel een specifiek en sterk aanbod detailhandel met een regionale en zelfs landelijke trekkracht. Dit aanbod zal men moeten koesteren omdat hiermee Chaam 'op de kaart' wordt gezet.

¹⁰ Detailhandel in de gemeente Alphen Chaam, Distributie-planologische analyse, BRO Vught, 2 juli 2004.

Ruimtelijke aanbevelingen uit het detailhandelonderzoek hebben met name betrekking op het zoveel mogelijk bundelen van detailhandel rondom De Brouwerij, dat zich ontwikkelt tot het zwaartepunt in de bewinkeling. De verdere realisatie van dit plan schept extra ruimte voor concentratie. Dit dient te worden bewerkstelligd door gevestigde ondernemers omdat er geen distributieve ruimte is (en zal ontstaan) voor nieuwe toevoeging. Eerder is het omgekeerde van toepassing. Uitbreiding van de Brouwerij in noordelijke richting wordt in het distributie planologisch onderzoek gezien als kans om ervoor te zorgen dat er ook een sterke overkant zal ontstaan (in aansluiting op de Gedekte Tafel).

Bovenstaande constatering hebben de basis gevormd voor de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling voor detailhandel en centrumdoeleinden. De bestemming 'Centrumdoeleinden -C-' is gevestigd op de locatie rondom De Brouwerij. Buiten dit centrumgebied gelegen detailhandel is specifiek bestemd. De huidige bedrijfsvoering ondervindt hier geen belemmering van. Mogelijkheden tot uitbreiding zijn echter, gelet op het feit dat er geen distributieve ruimte meer is, zeer beperkt. Bij wijzigen van een niet-woonfunctie in detailhandel is de distributieve planologische ruimte een belangrijk afwegingskader. De distributieve planologische structuur van de kern Chaam mag door een dergelijke functiewijziging immers niet verstoord worden.

4.4.4 Verkeer, vervoer en parkeren

De gemeente Alphen-Chaam werkt toe naar een Duurzaam Veilig verkeers- en vervoerssysteem. Hiertoe zet de gemeente zich in om maatregelen te treffen op het gebied van infrastructuur, beleid, wetgeving, handhaving en educatie. Een eerste stap is de categorie-indeling van wegen. Een deel van het wegennet is reeds ingericht volgens de eisen van Duurzaam Veilig. In de gemeente Alphen-Chaam worden alle wegen gecategoriseerd. Stroomwegen komen in de gemeente niet voor. De wegen Baarleseweg, Dorpsstraat en Bredaseweg worden 'Gebiedsontsluitingswegen'. De overige wegen zijn grijze of erfontsluitingswegen.

In de toekomst zal het wegennet van de gemeente bestaan uit verkeersaders en verblijfsgebieden. Het uitgangspunt dat hierbij is gehanteerd is een grofmazig wegennet en grote verblijfsgebieden. Voor erfontsluitingswegen in de kern geldt voor de verkeersaders een 50 km/uur-regime en voor de verblijfsgebieden een 30 km/uur-regime. De verkeersaders hebben voorrang op de verblijfsgebieden, kennen over het algemeen een hogere intensiteit en de doorstroming prevaleert. De Baarleseweg, Bredaseweg en Dorpsstraat zijn vastgesteld als verkeersader; de overige wegen als verblijfsgebied. Deze indeling is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het beleid van de gemeente Alphen-Chaam is erop gericht parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden.

In onderhavig bestemmingsplan is op bovenstaand beleid geconcretiseerd door onderscheidt te maken in verblijf- en verkeersgebieden. Het oprichten van parkeerplaatsen is binnen beide bestemmingen mogelijk. Overigens is er geen sprake van een acuut parkeerprobleem en kan de huidige parkeerstroom opgevangen worden op de parkeerterreinen aan de Wouwerdries en De Brouwerij. Daarnaast zijn langs de doorgaande wegen parkeerhavens aangelegd.

4.4.5 Welstand

Met de komst van de nieuwe Woningwet dient de toetsing aan welstand objectiever plaats te vinden. Daartoe dient een gemeente een welstandsnota te bezitten. Deze biedt het kader voor de toetsing van een bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand. In de nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten zijn -wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald in de (bouw)voorschriften van het bestemmingsplan. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.

De gemeente Alphen-Chaam heeft voor haar grondgebied een welstandsnota opgesteld. Deze is op 24 juni 2004 vastgesteld. In onderhavig bestemmingsplan is hierop geanticipeerd.

5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele situatie van de kern Chaam beschreven. Ingegaan is onder andere, op de historische ontwikkeling, landschappelijk en stedenbouwkundige aspecten, de verkeersstructuur en de cultuurhistorische waarden. Begonnen wordt met een ruimtelijke beschrijving van de kern als geheel, vervolgens worden de onderscheiden deelgebieden nader toegelicht. Hierbij worden telkens de sterke en zwakke kanten beschreven. In paragraaf 5.6 is een overzicht van de functionele situatie weergegeven.

5.2 Historische ontwikkeling: het landschap en de dorpsbebouwing

De geomorfologische ondergrond wordt in de gehele gemeente Alphen-Chaam bepaald door de ligging op het Brabants Massief, een zwak in noord-westelijke richting afhellend dekzandgebied met in de ondergrond oude rivierafzettingen. Door zandverstuivingen ontstonden er in dit landschap hoogteverschillen, momenteel nog herkenbaar in de dekzandruggen en beekdalen. De ligging en vorm van de kernen zijn het directe resultaat van deze geomorfologische situatie.

Door de jaren heen is het gebied ontgonnen. De eerste bebouwing is gevestigd op de droge hogere zandruggen nabij de beekdalen. Op deze dekzandruggen ontwikkelde zich bebouwinglinten waarlangs het landschap in cultuur gebracht werd. De natte beekdalen functioneerden als wei- en hooiland, de hogere gronden werden gebruikt voor akkers. Later werden ook de verder gelegen woeste heidegronden ontgonnen waar zich hoeven en landgoederen vestigden. Beeldbepalend is het verschil tussen de openheid van de jonge ontginningen en het besloten karakter van het oude cultuurlandschap: de oude ontginningen en de hoeven en landgoederen.

In de 20^e eeuw vindt er een transformatie plaats van dit kleinschalige landschap door de ruilverkaveling. Met het efficiënter maken van de ontwatering en de verkaveling ontstaat er een grootschaliger, open agrarische landschap. In het begin van deze 20^e eeuw vinden ook de eerste planmatige uitbreidingen achter de oorspronkelijke linten plaats.

Chaatm

Chaatm is ontstaan op een dekzandrug tussen twee beekdalen. Waarschijnlijk was Chaam een tiendakkerdorp. Op een centraal punt werd de huidige NH-Kerk gesticht, rondom deze kerk en dwars op het lint groeide later de kern. In Chaam had deze

ontwikkeling een planmatig karakter waardoor boerderijen in de dorpskern ontbreken. Chaam is uitgegroeid tot een langgerekt dorp aan een centrale ontsluitingsweg, ingeklemd tussen twee beken. In het begin van de 20^e eeuw zijn ter hoogte van het centrumgebied de eerste uitbreidingen achter het lint gerealiseerd. In de tweede helft van de vorige eeuw is hier op een grootschaligere manier vervolg aan gegeven, hierbij is de langgerekte structuur van het dorp echter niet aangetast.

5.3 Ruimtelijke hoofdstructuur Chaam

De ruimtelijke hoofdstructuur van de kern Chaam kenmerkt zich door de volgende elementen:

- het langgerekt centrumgebied met een onderscheid in een historisch centrum rondom het Raadhuisplein en een functioneel centrum rondom de Brouwerij;
- langgerekte historische bebouwingslinten;
- Woongebieden;
- groene omzoming van de kern en het sportterrein;
- dorpsranden en entrees;
- bedrijventerrein Baarleseweg Noord;
- ligging tussen de beken

Het langgerekte centrumgebied

De kern Chaam heeft een langgerekt centrumgebied. Aan de noordzijde bevindt zich ter hoogte van de Gilzerweg/De Brouwerij het functioneel centrumgebied, met een concentratie van voorzieningen en een beeldbepalende RK-kerk. Aan de zuidzijde ligt rondom het Raadhuisplein het historisch centrum met het voormalig Raadhuis en de NH-kerk.

Historische dragers: de langgerekte historische bebouwingslinten

De kern gaat vanuit dit centrumgebied zowel in oost- als westrichting over in lintbebouwing met een meer agrarisch karakter. Deze linten zijn de belangrijkste dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur van de kern Chaam. Er zijn drie belangrijke historische linten te onderscheiden: de Gilzeweg, de Ulicotenseweg en het lint van de Baarleseweg-Dorpsstraat-Bredaseweg. Deze linten bezitten een bijzondere cultuurhistorische waarde. De in de oksels van deze linten vooral planmatig aangelegde woongebieden vormen door de verschillen in stedenbouwkundige structuur en architectonische uitstraling duidelijk af te bakenen ruimtelijke eenheden met een eigen identiteit. Vanaf de hoofdweg gaan steeds haaks wegen het landschap in. Dit zijn de oude routes die Chaam verbinden met oude linten en clusters van agrarische bedrijven in de omgeving.

De woongebieden

De lintenstructuur scheidt de verschillende woongebieden in het dorp. Hierdoor ontstaan drie woonwijken die ieder overeenkomen in de ruimtelijke opzet. Het straatbeeld binnen deze woongebieden verschilt niet in grote mate van elkaar, maar binnen de wijken is er voldoende afwisseling in de toegepaste architectuur.

Groene omzoming van de kern en het sportterrein

In de kern Chaam ontbreekt het aan een grootschalige groenvoorziening binnen de kern. Het buitengebied is echter door de langgerekte structuur van het dorp overal zeer nabij waardoor de noodzaak voor grotere groenvoorzieningen ontbreekt. Met name in de meer recente uitbreidingen zijn wel kleinschalige, openbare groene ruimtes ingericht waarin ook speelvoorzieningen zijn opgenomen. Deze ruimtes zijn aan de randen van het dorp gelegen waardoor de relatie tussen het wonen en het landschap versterkt wordt.

Dorpsranden en entrees

De dorpsranden worden verder uitsluitend gevormd door vrijstaande bebouwing uit overwegend één laag plus kap die met de achterzijden naar het buitengebied gericht staan. Hierdoor ontstaat een dorpsrand met een lage dichtheid en een sterk groen karakter. Doordat de noordelijke en zuidelijke beken de natuurlijke begrenzing vormen van het dorp heeft de ligging van deze dorpsranden een continu verloop en zijn ze in de cultuurhistorische context en in beeldkwaliteit een goede afronding van de kern. De dorpsentrees aan de westzijde en de noordzijde zijn vrij abrupt en ruimtelijk niet erg herkenbaar. De entree tot het dorp vanuit het zuiden is door de geleidelijk verdichting van de bebouwing vanuit het buitengebied een goed in elkaar verweven overgang tussen het landschap en de kern.

Bedrijventerrein Baarleseweg Noord

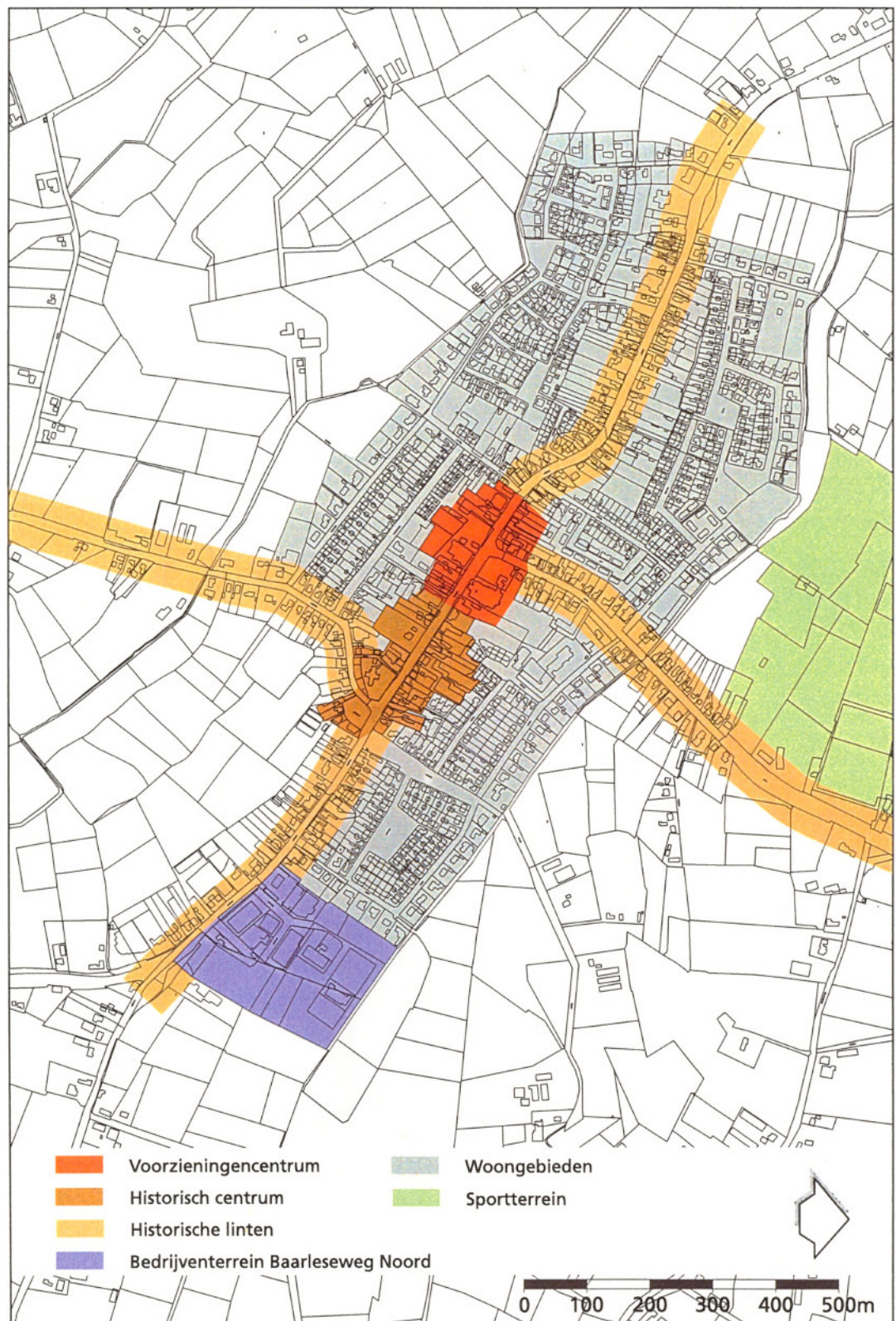
Naast het wonen bestaat er ook geconcentreerde bedrijvigheid binnen de dorpskern in het uiterste oosten is het bedrijventerrein 'Baarleseweg Noord' gelegen (valt buiten het plangebied). Het bedrijventerrein vormt mede de entree tot het dorp. Op het moment levert de bestaande bedrijfsbebouwing er echter geen bijdrage aan een representatieve en ruimtelijk herkenbare dorpsentree.



Historisch dorpslint (Baarleseweg)



Dorpsentree bedrijventerrein Baarleseweg Noord



Deelgebieden Chaam

Samenvatting algemeen

Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
• Duidelijke ruimtelijke hoofdstructuur door de historische linten. • Heldere ruimtelijke opzet van de woongebieden. • Goede overgang tussen de kern en het landschap. • Directe ontsluiting van de bedrijvigheid op de dorpsontsluitingsweg.	• Ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentrees aan het doorgaande oost-west georiënteerde dorpslint en langs de Gilzeweg.

5.4 Deelgebieden

Op basis van ruimtelijke en functionele kenmerken zijn een zestal deelgebieden te onderscheiden. Te weten:

- De historische linten;
- Het voorzieningencentrum;
- Het historisch centrum;
- De woongebieden;
- Het bedrijventerrein Baarleseweg-Noord;
- Het sportterrein.

De ligging van de deelgebieden zijn weergegeven op de kaart op nevenstaande pagina. Onderstaand worden ze afzonderlijk beschreven. Hierbij zijn de gebieden 'historisch centrum' en 'voorzieningencentrum' samengevoegd en is het bedrijventerrein Baarleseweg-Noord niet afzonderlijk beschreven omdat deze buiten het plangebied is gelegen.

De historische linten

De rechte lijnen en continuïteit van de oude linten maken dat deze als structuurdragers bepalend zijn. Door deze aspecten zijn de linten bij uitstek geschikt als voersassen waardoor de linten een hoge dynamiek hebben. Dit heeft in de loop der tijd veel verschillende activiteiten aan de linten gekoppeld. De grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies is dan ook het meest kenmerkend voor de bebouwing die de linten flankeert. Dit beeld is ontstaan doordat de gaten in het lint in verschillende periodes opgevuld zijn en op locaties van eerdere bebouwing herontwikkeling heeft plaatsgevonden. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk kunnen verschillen.

Het lint Baarleseweg-Dorpsstraat-Bredaseweg heeft primair een stroomfunctie. De rijbanen zijn dan ook geasfalteerd, er ontbreken verkeersremmende maatregelen en er bevinden zich gescheiden fietsstroken langs beide zijden van de weg. Het groen in het stratenprofiel is zeer beperkt en doordat de bebouwing overwegend direct aan de weg is gesitueerd overheerst een stenig karakter. De beide linten die dwars op het lint Baarleseweg-Dorpsstraat-Bredaseweg aansluiten zijn wel bestraat met klinkers en roepen daardoor een meer authentiek en dorpser beeld op. Ook langs de Gilzeweg zijn van de rijbaan gescheiden fietspaden ingericht, de Ulicotenseweg heeft deze voorziening niet. Ook voor deze beide linten geldt dat een stenig karakter overheerst, hoewel de bebouwing verder van de weg gelegen is en de groene voortuinen dit beeld enigszins verminderen.



Scheiding snel en langzaam verkeer



Gebrek aan groen in het stratenprofiel

Samenvatting historische linten

Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
- Verkeersveilige inrichting van de linten door het scheiden van langzaam en snel verkeer. - Beeldkwaliteit van de lintbebouwing.	Gebrek aan (structurerend) groen in de linten.

Het centrum

Een centrumgebied in Chaam is te onderscheiden in twee deelgebieden, te weten het grotendeels recent gerealiseerde voorzieningencentrum (ter hoogte van de Brouwerij) en het gebied met een meer historisch karakter (de NH kerk e.o.). Deze twee plekken in het lint Baarleseweg-Dorpsstraat-Bredaseweg worden gemarkeerd door de kerken en bevinden zich op de knooppunten met respectievelijk de linten Gilzeweg en Ulicotenseweg. De twee knooppunten vertonen onderling echter geen relatie en in de inrichting van openbare ruimten worden ze niet verbijzonderd. De plekken verschillen sterk qua karakter: kleinschalig, groen en authentiek ter hoogte van de Ulicotenseweg en grootschalig, stenig en met allure ter hoogte van de Gilzeweg.



Grootschalig voorzieningencentrum



Kleinschalig, authentiek centrum

Samenvatting centrum

Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
• Markering van de bijzondere plekken in het lint door de kerken. • Versterken van de verschillende karakters en kwaliteiten van de beide centrumplekken.	• Geen samenhang of relatie tussen de knooppunten langs het lint.

Woongebieden

Voor de drie woongebieden die zich achter de linten hebben ontwikkeld geldt dat zij een zelfde ruimtelijke opzet hebben. Deze bestaat uit een rechtlijnig stratenpatroon evenwijdig en haaks op de linten. Aan de zijde van deze linten bevindt zich de oudste planmatige bebouwing, in de centraal gelegen bouwblokken de halfvrijstaande woningen en langs de randen naar het buitengebied vrijstaande, individuele woningen. Tussen het beperkt aantal woningtype is echter voldoende architectonische afwisseling per cluster woningen, waardoor een te monotoon straatbeeld voorkomen wordt.

In het noordwestelijk woongebied komt naast de hierboven beschreven woningtypen tevens een appartementencomplex voor, bestemd voor seniorenwoningen. Het gebied heeft door het inrichten van de openbare ruimte met bomen en hagen een groen karakter gekregen.

Centraal in de zuidwestelijke woonwijk is een begraafplaats gesitueerd waarlangs de gemeentewerf is gelegen. Ten noorden hiervan ligt een voormalige woonwagen locatie dat een kwalitatief zwak gebied vormt met een onduidelijke relatie met de omgeving.

Het oostelijke woongebied kent de meeste variatie in de bebouwingstypologie hier zijn naast de veel voorkomende half vrijstaande en vrijstaande woningen ook enkele stroken aaneengesloten woningen aanwezig. Daarnaast is ook grootschalige bebouwing aanwezig aan de Wolfsdonk.

Een bijzondere openbare ruimte bevindt zich aan de Wouwerdries. Deze grote driehoek biedt zicht op de karakteristieke bebouwing van het oude raadhuis. Hiermee wordt de meest duidelijke relatie gelegd tussen een woongebied en het dorpslint. Dit terrein wordt gebruikt voor evenementen.



Slechte beeldkwaliteit voormalige woonwagenlocatie



Openbare ruimte Wouwerdries

Samenvatting woongebieden

Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
- Heldere, overeenkomstige ruimtelijke opzet. - Voldoende architectonische afwisseling. - Grote openbare ruimte van de Wouwerdries geeft een goede relatie tussen het lint en het woongebied.	- Slechte ruimtelijke kwaliteit van de voormalige woonwagenlocatie. - Inrichting openbare ruimte Wouwerdries.

Het sportterrein

De grootschalige sportvoorzieningen zijn in Chaam geconcentreerd aan de noordzijde tegen de dorpsrand. Doordat de bebouwing op de terreinen zeer kleinschalig is en omringende bebouwing en groenstroken ontbreken maakt zij onderdeel uit van het open agrarische landschap.



Het open karakter van de sportvelden



Kleinschalige bebouwing

Samenvatting sportterrein

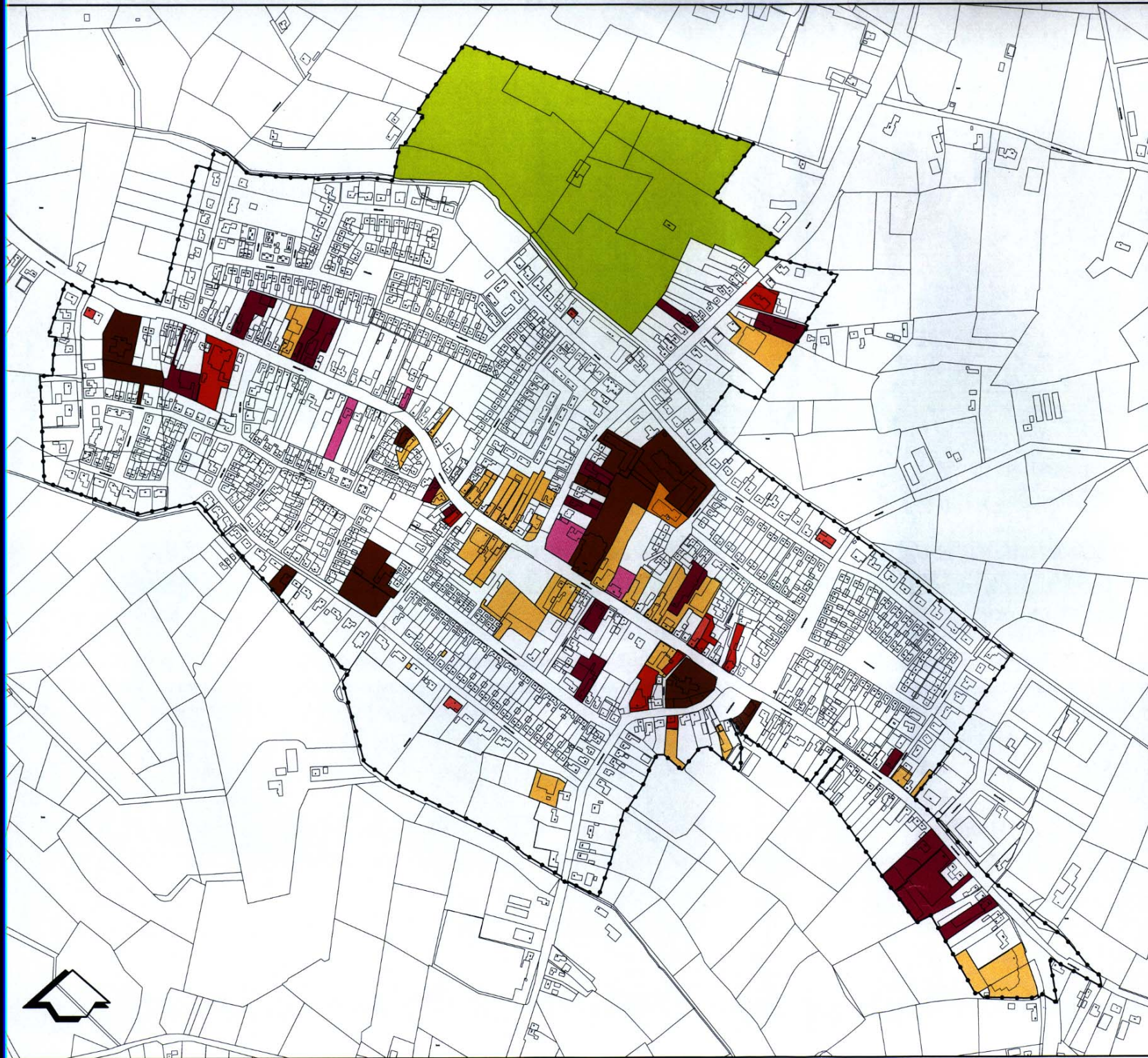
Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
Sportterreinen maken onderdeel uit van het open landschap.	

5.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Ten Noorden van de kern Chaam ligt de A58, deze gaat over in de A16 richting Rotterdam en de E19 richting Antwerpen. De A58 is een belangrijke achterlandverbinding met het Ruhrgebied. Chaam is via de N268 (Ulvenhout – Baarle-Nassau) met de A58 verbonden. Het gemeentelijke wegennet in de kern Chaam bestaat voor een gedeelte uit een voortzetting van de regionale ontsluitingsstructuur. Dit betreft de Bredaseweg, Dorpsstraat en de Baarleseweg. Voor een ander gedeelte bestaat het gemeentelijke wegennet door Chaam uit een lokale ontsluitingsstructuur: de Gilzeweg, Alphensebaan en de Ulicotenseweg (erftoegangswegen in de kern). Overige wegen worden eveneens aangeduid als verblijfsgebied.

In het kader van Duurzaam Veilig worden de wegen in en buiten de kernen gecategoriseerd. In de toekomst zal het wegennet van de gemeente bestaan uit verkeersaders en verblijfsgebieden. Het uitgangspunt dat hierbij is gehanteerd is een grofmazig wegennet en grote verblijfsgebieden. Voor erfontsluitingswegen in de kern geldt voor de verkeersaders een 50 km/uur-regime en voor de verblijfsgebieden een 30 km/uur-regime. De verkeersaders hebben voorrang op de verblijfsgebieden, kennen over het algemeen een hogere intensiteit en de doorstroming prevaleert. Voor wat betreft parkeren is het beleid van de gemeente Alphen-Chaam erop gericht parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden. In de kern Chaam zijn de Baarleseweg, Bredaseweg en Dorpsstraat zijn vastgesteld als verkeersader; de overige wegen als verblijfsgebied. Deze indeling is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.



LEGENDA:

- BEDRIJF
- DETAILHANDEL
- DIENSTVERLENING
- HORECA
- KANTOOR
- MAATSCHAPPELIJK
- SPORTDOELEN
- RECREATIEVE DOELEN

Gemeente Alphen-Chaam
 kern Chaam
 bestemmingsplan Kom Chaam (concept)
 functiekaart d.d. 31 augustus 2004

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.			
Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d.			
datum	versie	pag. 1	PH
januari 2004	1:5000	2-6-04	
pl.	formaat	pag. 2	
PH	A1		
nr. nr.	proj. nr.	pag. 3	
4001089-61	12640004		

BRO

adviesbureau in
ruimtelijke ordening

aanpak en
advies

Postbus 18 2000 AB Utrecht
 Telefoon 06 596 18 18
 v.m.b.v.

Telefoon 073 602 95 45
 fax 073 602 18 95
 e-mail: info@bro.nl

Openbaar Vervoer

De kern Chaam wordt met streekbuslijn 132 met Breda en Tilburg verbonden (via Ulvenhout – Chaam – Ulicoten - Baarle Nassau – Alphen – Riel – Goirle - Tilburg en omgekeerd) en heeft een frequentie van twee keer per uur (ma t/m vr) en één keer per uur op zaterdag, zondag en op feestdagen.

Langzaam Verkeer

Langs de provinciale weg N268 liggen langs het gehele traject vrijliggende fietsvoorzieningen. In de kom van Chaam worden deze voorzieningen doorgezet. Op de overige wegen wordt gefietst op de rijbaan of op fietssuggestiestroken.

Parkeren

Parkeren in Chaam vindt in de woongebieden plaats op de rijbaan of op de erven. Op de doorgaande routes vindt parkeren ook plaats in parkeervakken: Bredaseweg-Dorpsstraat-Baarleseweg. Op de Wouwerdries in Chaam, nabij de sportvoorzieningen en de supermarkten zijn specifieke parkeerterreinen aanwezig.

5.6 Functionele Structuur

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Langs de historische linten, gevormd door de Baarleseweg-Dorpsstraat-Bredaseweg, de Gilzeweg en de Ulicotenseweg, zijn dan ook de meeste voorzieningen te vinden. Aan De Brouwerij en het Raadhuisplein, welke beide een verbinding vormen tussen twee linten, zijn ook enige functies gesitueerd. Gesproken kan daarom worden van een redelijk geconcentreerd voorzieningen aanbod. Uitzondering hierop vormt een enkel bedrijf in de woongebieden. Daarnaast vinden er in enkele woningen in de woongebieden en de linten ook nog bedrijfsactiviteiten aan huis plaats.

Detailhandel

In de nieuwe ontwikkeling aan de Brouwerij bevindt zich al langer een zich goed presenterende supermarkt en inmiddels ook Kruidvat en Lidl.

De kern Chaam beschikt over een uitgebreid detailhandelsaanbod. Verspreidt over het plangebied 'Kom Chaam 2005' komen circa 25 winkels en verkooppunten voor. In veel gevallen is geen sprake van een duidelijke en opvallende winkelpresentatie (bijvoorbeeld antiek in hoeves of boerderijschuren en garages, aanbod achter de woning) waardoor er bewust over verkooppunten gesproken wordt. De meeste 'winkels' (21) bevinden zich aan of nabij de historische as door de kom en dan vooral aan de Dorpsstraat (zie functiekaart). Naast de enigszins verstopt gesitueerde vestigingen is er verder een mix aan presentaties en typen aanbod. Opvallend naar assortiment is de Gedekte Tafel, met gerenommeerde merken serviesgoed en cassettes. Het voormalige 't Engeltje' is tevens in gebruik als outletwinkeltje (overschotten). Een andere prominente zaak is Magra door de combinatie van designmeubelen met

gallery. Antiek en curiosa zijn ruim vertegenwoordigd en verspreid gesitueerd: Hoeve de Meijsberg, de Hofstede, het (grote) Looiershuis, het Inboedeltje, de Spiegelhoek, (klein) 't Broekske en (sinds kort) Pracht van Chaam. De voormalige Spar is gesloten. De nieuwe ontwikkeling aan de Brouwerij heeft twee zich goed presenterende supermarkten opgeleverd. Aan de Bredaseweg 20 zal zich een handel in tuinmeubelen en een showtuin vestigen.

Horeca

De kern Chaam kent 10 horecabedrijven in verschillende segmenten. De historische linten herbergen alle horecafuncties. Aan het centrale dorpslint Bredaseweg-Dorpsstraat bevinden zich 7 horecabedrijven. Daarnaast herbergen de Gilzeweg (1) en de Ulicotenseweg (2) enkele horecabedrijven. Kwalitatief beschikt Chaam over een uitgebreid aanbod. Naast restaurants, café-restaurants komt ook één hotel voor. Drie horecagelegenheden hebben zaalfaciliteiten. De kern Chaam kent geen discotheek.

Bedrijven

De meeste bedrijvigheid in de kern Chaam is te vinden aan de historische linten en op het bedrijventerrein Baarleseweg-Noord. Enige concentratie is te vinden aan de Baarleseweg, ter hoogte van het bedrijventerrein en aan de randen van de kern, in de linten waar vooral bouw- en aanverwante bedrijven gevestigd zijn. Opvallend is de steenhouwerij aan de Schootakkerstraat 8, temidden van woningen. Ook de twee garagebedrijven in het centrumgebied (aan de Dorpsstraat) zijn functioneel gezien minder wenselijk op die plek. Kleinschalige bedrijvigheid, in de vorm van reparatie en herstelbedrijven, een reclamebedrijf en een computerbedrijf, is eveneens vooral te vinden in de linten en vormt een aanvulling op het detailhandels- en voorzieningenapparaat. In paragraaf 6.2 is nader aangegeven in hoeverre sprake is van bedrijfshinder veroorzaakt door een bedrijf.

Publieksgerichte dienstverlening

Net als de horecafuncties en de detailhandel is ook de publieksgerichte dienstverlening voornamelijk geconcentreerd aan de linten. Met name in het dorpslint van de Bredaseweg-Dorpsstraat-Baarleseweg en het lint van de Gilzeweg is de dienstverlenende en kantoorfunctie goed vertegenwoordigd. Waar in de woongebieden nauwelijks detailhandel en helemaal geen horeca is te vinden, komt de dienstverlenende functie juist wel veelvuldig voor. De dienstverlening moet hier vooral gezien worden als een aan huis gebonden beroepsmatige activiteit, die – afhankelijk van de specifieke situatie - in de loop der tijd is uitgegroeid tot een oppervlakte groter dan 45 m². In de woongebieden in Chaam komt een tandarts en twee huisartsenpraktijken voor, waarbij de nadruk ligt op het 'bezoek op afspraak'. Naast de genoemde functies komt veelvuldig het uitoefenen van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten voor. Zo zijn er in het plangebied twee autorijscholen en diverse kantoor-tjes in de woning of aangebouwd bijgebouw te vinden. Deze zijn vanwege hun schaal

en maat (< 45 m²) niet afzonderlijk geïnventariseerd. Zij vallen onder de regeling voor aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten en zijn niet afzonderlijk op de plankaart, noch op de functiekaart aangeduid.

De publieksgerichte dienstverlening in het centrumgebied en in de linten is groot-schaliger van aard en kennen doorgaans meer een 'inloopkarakter'. Het betreft onder meer enkele makelaarskantoren, de Rabobank met publieksbalie, het VVV-kantoor, een kapsalon en een dierenartsenpraktijk.

Kantoren (niet-publieksgerichte dienstverlening)

Het aantal kantoren, waarbij geen nadruk ligt op de baliefunctie van de inrichting, in de kern Chaam is klein. Het betreft vooral kleine adviesbureaus, administratiekantoren en accountants. Deze zijn allen gesitueerd aan het centrale dorpslint van de Bredaseweg-Dorpsstraat en de Gilzeweg.

Maatschappelijke voorzieningen

De kern Chaam kent een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken, het cultureel centrum, een gymzaal, het oude raadhuis etc. Deze zijn met name te vinden aan en direct achter de dorpslinten en zijn gericht op het verzorgingsgebied kern Chaam met haar buitengebied. Onderlinge uitwisselbaarheid is met uitzondering van de scholen mogelijk. De scholen zijn dan ook specifiek op de plankaart aangeduid.

Sport en recreatie

Ten noorden van de kern Chaam, aan de Gilzeweg, zijn de sportvelden gelegen. Op deze velden kunnen diverse sporten beoefend worden. Naast de sportvelden zijn tennisbanen en een paardenrijbak aanwezig. De sportvelden zijn bestemd als 'Sportdoeleinden -S-'.

De gymzaal aan de Kinderbeemd 4 is bestemd tot 'Recreatieve doeleinden -R-'.

Monumenten

De gemeente Alphen-Chaam kent een monumentenbeleid. Binnen het plangebied van de 'Kom Chaam 2005' zijn de zowel enkele rijks- als gemeentelijke monumenten gelegen. Binnen de rijksmonumenten is – na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid – een functiewisseling mogelijk naar onder andere kantoren, horeca en wonen. Verder verwijzen wij naar paragraaf 6.11.

6. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN

6.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 4).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie en duurzaamheid. Dit zijn grotendeels aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon-, leef- en werkmilieu in de bebouwde kom van Chaam.

6.2 Milieuzonering

6.2.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten¹¹. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen

¹¹ VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering, 2001

moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Niet overal wordt binnen de kern Chaam voldaan aan de gewenste ideale afstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van direct werkende normen uit de verschillende AmvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

6.2.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG

Het gemeentelijk beleid van Alphen-Chaam is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Voor de bestaande bedrijfslocaties binnen de woonbuurten mogen daarom uitsluitend nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegelaten worden. Indien in de bestaand situatie een bedrijf uit een hogere categorie is gevestigd, mag dit specifieke bedrijf blijven voortbestaan. Onderstaande tabel geeft de bedrijven aan die, feitelijk gezien, in milieucategorie 3.1 of 3.2 vallen en gelegen zijn in het plangebied:

Te onderscheiden bedrijfstypen

Soortbedrijf	Bedrijfs categorie	Soortbedrijf	Bedrijfs categorie
Glashandel	B(1)	Bouwbedrijf	B(6)
Transportbedrijf	B(2)	Installatiebedrijf	B(7)
Machinehandel en revisiewerkplaats voor machines ten behoeve van de kunststofverwerkende industrie	B(3)	Garagebedrijf	B(8)
Timmerwerkplaats	B(4)	Steenhouwerij	B(9)
Loodgietersbedrijf	B(5)	Slachterij	B(10)

De bedrijven zijn specifiek op de plankaart met bovenstaande categorisering aangeduid. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorie-

en 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan. Wel is het mogelijk een bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

Indien in een concrete bestaande situatie de afstand tussen een bedrijf en een gevoelige functie te klein is, is de uitbreidingsruimte van het betreffende bedrijf beperkt en wordt het bedrijf aan voorwaarden gebonden. Door middel van vrijstelling kan in concrete gevallen alsnog medewerking worden verleend aan een eventuele uitbreiding of bedrijfstypeverandering mits wordt voldaan aan de noodzakelijke voorwaarden ter voorkoming van milieuhinder.

Bedrijven met milieucategorie 3.1 en 3.2

	Bedrijf	Adres	Nr.	Soortbedrijf	SBI code	Milieu-Categorie (feitelijk)	Bedrijfs-categorie
1.	Glashandel vd Scheer	Baarleseweg	29A	Glashandel	2615	3.1	B(1)
2.	Transportbedrijf Hendriks	Baarleseweg	34A	Transportbedrijf	505	3.2	B(2)
3.	Maproplast BV	Baarleseweg	34B	Machinehandel en revisiewerkplaats voor machines ten behoeve van de kunststofverwerkende industrie	29	3.2**	B(3)
4.	Timmerwerkplaats	Bredaseweg	24	Timmerwerkplaats	203	3.2	B(4)
5.	Bluekens Loodgietersbedrijf	Bredaseweg	38	Loodgietersbedrijf	284	3.1	B(5)
6.	Bouwbedrijf Goossens-Brouwers BV	Bredaseweg	43	Bouwbedrijf	45	3.1	B(6)
7.	Bouwbedrijf Van Engelen	Gilzeweg	8	Bouwbedrijf	45	3.1	B(6)
8.	Aannemingsbedrijf Vd Westerlaken	Vogelenzang	2A	Bouwbedrijf	45	3.1	B(6)
9.	ELGA Installatiebedrijf	Dorpsstraat	30A	Installatiebedrijf	45	3.1	B(7)
10.	Bluekens Volvo Personenauto's	Dorpsstraat	15	Garagebedrijf	502	3.1*	B(8)
11.	Slachterij	Dorpsstraat	67	Slachterij	151	3.2	B(10)
12.	Steenhouwerij Verheijen en Zn	Schootakkerstraat	8	Steenhouwerij	267	3.2	B(9)

* Op basis van de VNG-brochure is een automobielbedrijf ingedeeld in milieucategorie 2. Uit de milieuvergunningen van beide garagebedrijven blijkt dat sprake is van een categorie 3.1 bedrijf. Daarom zijn beide in onderhavig plan een specifieke aanduidt.

** Op basis van de VNG-brochure is een bedrijf ten behoeve van het vervaardigen van machines en apparaten ingedeeld in milieucategorie 4. Uit de milieuvergunning blijkt dat de feitelijke milieucategorie 3.2 is. Deze is overgenomen in onderhavig plan.

In de bijlage zijn alle bedrijfsmatige activiteiten binnen de kern Chaam voorzien van een SBI-code en milieucategorie.

6.2.3 (Agrarische) Bedrijven rondom de kern Chaam

Rondom de kern Chaam bevinden zich een aantal milieuhinderlijke agrarische bedrijven. Hieronder is een overzicht gegeven.

Agrarische bedrijven rondom de kern Chaam

	Adres	Nr.	Soort bedrijf	Aantal mve
1.	Alphensebaan	3	Varkenshouderij	546
2.	Baarleseweg	41	Rundveehouderij	0
3.	Heikantsestraat	7	Rundveehouderij	0
4.	Kapelweg	2	Varkenshouderij	1704
5.	Kerkdreef	1	Varkenshouderij	177
6.	Kerkdreef	7	Varkenshouderij	175
7.	Kerkdreef	8	Kalver- en stierenmesterij	720
8.	Staartenweg	1	Melkvee en vleesvarkens	513

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw zijn opgenomen. De aanwezigheid van agrarische bedrijven met geurhinder op enige afstand van de kern is niet bepalend voor het beheergebied. Wel kunnen de geurhindercirkels een beperking vormen wanneer nieuwbouw gepleegd wordt.

6.3 Geluidhinder

6.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet Geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weersijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden.

Binnen het overgrote deel van het plangebied geldt een 30-km/uur-regime. De Wet geluidhinder stelt dat zich in deze gebieden geen onderzoekszones voor geluidshinder bevinden. Waar een 50-km/uur-regime geldt, bevinden zich wel geluidszones.

In gevolge de Wet geluidhinder moet de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen binnen bovenbedoelde geluidszone voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Gedeputeerde Staten kunnen voor nieuwe situaties in bepaalde gevallen een hogere waarde vaststellen, maar in stedelijke gebieden mag deze

waarde de 65 dB(A) niet overschrijden. Voor de bestaande woningen (en andere geluidsgevoelige functies) hebben de onderzoekszones geen consequenties. Voor nieuwe woningen hebben de zones wel gevolgen. Binnen de zones mogen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies geen geluidbelasting van hoger dan 50 dB(A) ondervinden. Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of dat zonder maatregelen realiseerbaar is. Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermende voorzieningen.

In het bestemmingsplan is de ontwikkeling van appartementen aan de Dorpsstraat (locatie Brouwerij e.o.) voorzien. Gelet op de aanwezige verkeersintensiteit op deze weg en het feit dat deze weg gezoneerd is, heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden¹² voor het nog nieuw te bouwen appartementengebouw met commerciële ruimte en of zakelijke en maatschappelijke dienstverlening in de plint naast Dorpsstraat 27, de nieuwe zuidelijke pleinwand van de Brouwerij. Tevens is de gevelbelasting van Gilzeweg 2 onderzocht, dit in verband met het mogelijk maken van de woonfunctie in het Rijksmonument. Het akoestisch onderzoek wijst uit dat er hogere waarden aangevraagd dienen te worden. Voor Gilzeweg 2 55 dB(A) en voor het appartementengebouw 63 dB(A). De hogere waarde procedure wegverkeerslawaaï is inmiddels gestart. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij deze plan-toelichting gevoegd.

6.3.2 Industrielawaai

Nabij en in de kern Chaam zijn geen Geluidzoneringsplichtige bedrijven gelokaliseerd. Derhalve zijn er geen beperkingen waarmee in het kader van voorliggend bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

6.4 Bodem

6.4.1 Bodemsamenstelling

De gemeente Alphen-Chaam ligt op het Brabants Massief: een zwak hellend dekzandgebied met in de diepe ondergrond oude rivierafzettingen. In deze ondergrond lag ten zuiden van Breda een trechtervormige inzinking, het 'Dal van Breda', vermoedelijk het vroegere stroomgebied van de 'Oer-Scheldeloop'. Deze oude rivierafzetting bestaat uit een laag van overwegend fijnkorrelige zanden, afgewisseld door vette kleilagen en grof zand met grind.

Ruim 10.000 jaar geleden zijn in de koude, droge ijstijden zandpakketten afgezet door de wind. Het opgevulde Dal van Breda is een vrij vlak dekzandplateau, inge-

¹² Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan Kom Chaam, BRO Vught, maart 2005.

klemd tussen de hoge Brabantse Wal en de westelijke Kempen. Het oppervlak helt zwak in noordwestelijke richting.

Door zandverstuiving ontstond er microreliëf; dekzandruggen en dekzandlaagtes. Herkenbaar in het landschap zijn de hoogteverschillen, met name de zandruggen (met bosgebieden) en beekdalen. De ligging van Chaam heeft direct te maken met de geomorfologische situatie. Deze is ook bepalend geweest voor de vorm van de kern.

6.4.2 Bodemkwaliteit

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Er zijn verschillende typen onderzoek die in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan moeten worden gedaan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen historische onderzoeken, verkennende onderzoeken en aanvullende onderzoeken.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening.

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten

6.5.1 Inleiding

Door de Vijfde nota op de ruimtelijke ordening krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen. Een duurzaam waterbeheer, de integrale afweging en het creëren van maatwerk staat hierin centraal. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal opgelost worden. Dit betekent dat een (eventuele) toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd.

penseerd. Gestreefd wordt naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt –indien mogelijk– afgekoppeld op het oppervlaktewater. Hierbij hanteert de gemeente de stelregel dat het wateroppervlak wordt vergroot met ca. 5 procent van het af te koppelen oppervlak. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd.

6.5.2 Grondwater

De grondwaterkwaliteit is gemeten op 0-10 m1 onder maaiveld, op 20 – 30 en op 40 – 60 m onder maaiveld. Op deze laatste dieptes komt onder heel het plangebied schoon grondwater voor. Op de dieptes tussen 0-10 m1 onder maaiveld, is het grondwater van slechte kwaliteit. De verontreiniging van het grondwater komt hier voornamelijk door inspoeling van stoffen uit met name het agrarisch grondgebruik

6.5.3 Waterlopen

Chaam wordt natuurlijk begrensd door de Groot Heiveldse Beek en de Groote of Roode Beek. Beide wateren af in de Mark en kennen een noordwestelijke stroomrichting. Deze beken snijden in het plateau 'Dal van Breda'. De beekdalen, dekzandruggen en de overgangen van nat naar droog zijn bepalend geweest voor de structuur van het landschap.

De infiltratiegebieden zijn binnen een stroomgebied hooggelegen doorlatende gebieden. Deze gebieden zijn de voedingsgebieden van de laaggelegen kwelgebieden, en worden gevoed door neerslag. De infiltratiegebieden op de rug tussen Alphen en Chaam en rond Galder voeden het systeem van de beken van Chaam.

Het bekenstelsel van Chaam krijgt zijn water vooral uit lokale kwel. Deze komt uit de intermediaire gebieden. Daar vindt voeding van lokale kwelsystemen en van het grondwater plaats. De intermediaire gebieden worden gekenmerkt door seizoensfluctuaties in grondwater, en worden wisselend gevoed door neerslag of de toestroom van lokaal geïnfiltreerd water.

6.5.4 Rioleringsstelsel

Binnen het plangebied is een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het hemelwater afkomstig van de wegen, verhardingen en gebouwen wordt afgevoerd naar de in het plangebied gelegen retentiebekken. De vuilwaterafvoer gaat via het rioleringsstelsel naar de zuiveringsinstallatie.

Voor zover in het plangebied ontwikkelingen zijn voorzien in de sfeer van nog te realiseren bebouwingen, gaat het in concreto om een zeer beperkt aantal. Deze kunnen zonder nader te nemen maatregelen op het bestaande rioleringsstelsel worden aangesloten.

6.6 Straalpaden, kabels en leidingen

Er komen in het plangebied geen straalpaden, kabels of leidingen voor die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

6.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in de Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS¹³). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Wegtransport

Uit de publicatie Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Noord-Brabant peiljaar 2002 blijkt dat er geen wegvlak in de nabijheid van het plangebied is met daarop vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Buiten het plangebied is aan de Baarleseweg 43 een benzineservicestation gevestigd met de verkoop van LPG. Bepalend voor de aan te houden afstand in meters (plaatsgebonden risico) van een LPG-tankstation tot een (beperkt) kwetsbaar object is de doorzet LPG in m³/jaar. Bij de herziening van een bestemmingsplan is sprake van een nieuwe situatie (zie onderstaande tabel).

¹³ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

Nieuwe situaties Afstanden in meters tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10^{-6} per jaar (plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar):

Type inrichting	Afstand (meters) vanaf vulpunt	Afstand (meters) vanaf ondergronds ¹ reservoir	Afstans (meters) vanaf afleverzuil
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.500 m ³ /jaar	110	25	15
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.000 m ³ /jaar	45	25	15

1. Voor LPG-tankstations met een bovengronds reservoir geldt, ongeacht de jaarlijkse doorzet, een afstand van 120 meter tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.
2. Indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat de doorzet van LPG minder dan 1.000 m³ is, gelden de hier vermelde afstanden.

Bron: regeling Externe Veiligheid inrichtingen

Bestaande situaties Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-5} per jaar (plaatsgebonden risico van 10^{-5} per jaar):

Type inrichting	Afstand (meters) vanaf vulpunt	Afstand (meters) vanaf ondergronds reservoir
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.500 m ³ /jaar	25	15

Bron: regeling Externe Veiligheid inrichtingen

Plaatsgebonden risico

Buiten het plangebied aan de Baarleseweg 43 is een benzineservicestation gevestigd met de verkoop van LPG. De doorzet van LPG is niet in milieuvergunning vastgelegd. Dit betekent dat gemeten, vanaf het vulpunt, op basis van het besluit, een plaatsgebonden risicocontour geldt van 110 meter (grenswaarde van 10^{-6} per jaar). Binnen de risicocontour zijn 9 bestaande woningen, een bedrijfswoning horende bij het benzineservicestation en een meubelzaak gelegen. Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gaat het om 1 woning en de meubelzaak.

Conclusie

Er wordt niet voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Het benzinestation is niet opgenomen in het Uitvoeringsprogramma sanering LPG-tankstations van het ministerie van VROM. Er is sprake van een saneringssituatie. De situatie is wel toelaatbaar indien aangetoond wordt dat binnen drie jaar na het tijdstip van de inwerkingtreding van Bevi aan de 10^{-6} -grenswaarde wordt voldaan. Bij de volgende wijziging of revisie van de Wet milieubeheervergunning van het benzinestation zal aan de grenswaarden worden getoetst.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 150 meter¹⁴ vanuit het vulpunt, dit is een gebied van 7,07 hectare. Uit de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁵ volgt dat de personendichtheid 7 personen per hectare mag bedragen wil de oriënterende waarde niet worden overschreden. Dit komt in dit geval neer op 50 personen. Na correctie van de verblijfsduur, uitgaande van woonbestemmingen, betekent dat de oriënterende waarde wordt overschreden indien er meer dan 54 personen in het gebied aanwezig zijn.

In een cirkel van 150 meter vanuit het vulpunt van het benzinestation zijn 9 woningen, 1 bedrijfswoning en een meubelzaak gelegen. Dit geeft op grond van planologische kengetallen¹⁶ een personendichtheid van circa 24 personen (exclusief meubelzaak). De meubelzaak heeft een bouwvlak van 3.355 m² en valt helemaal binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Uitgaande van kengetallen voor winkels¹⁷ geeft de meubelzaak een personendichtheid van circa 112 personen. Totaal een personendichtheid van circa 136 personen¹⁸.

Conclusie

Er is sprake van het vastleggen van een bestaande situatie. De situatie is niet veranderd, maar wel de inzichten hoe omgegaan moet worden met risicovolle situatie. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt in de bestaande situatie overschreden. Door het vastleggen van de bestaande situatie neemt het groepsrisico niet toe.

Voor het groepsrisico betekent dit dat de overschrijding van het groepsrisico acceptabel is, onder de volgende voorwaarden:

- De gemeente maakt afspraken met de brandweer en het benzinestation, hoe omgegaan moet worden met calamiteiten;
- De gemeente maakt afspraken met de brandweer en de meubelzaak hoe de bezoekers, veilig en snel de winkel kunnen verlaten (ontruimingsplan);
- De gemeente legt de afspraken met het benzinestation vast in de milieuvergunning.
- De gemeente legt de afspraken met de meubelzaak vast in de milieuvergunning of de voorschriften bij de melding.

¹⁴ Regeling externe veiligheid inrichtingen, Bijlage 2, Tabel 1, LPG-tankstations

¹⁵ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, augustus 2004 (concept), VROM, pagina 74, tabel 17.1

¹⁶ Op grond van het paarse boek (CPR 18), woningbezettingsgraad van 2,4 personen per woning.

¹⁷ Op grond van het paarse boek (CPR 18), 30 personen per m² b.v.o.

¹⁸ Inschatting van de personendichtheid, een specifieke berekening kan duidelijkheid geven over de daadwerkelijke omvang van het groepsrisico.

6.8 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en landbouw.

Voor een aantal stoffen die luchtverontreiniging veroorzaken gelden wettelijke normen. Deze normen zijn vastgelegd in AmvB's. NO₂ wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdend en optrekkend verkeer. Benzeen en koolmonoxide komen voornamelijk vrij bij stagnerend verkeer. De bronnen voor fijn stof zijn divers: verkeer, industrie en veel natuurlijke bronnen.

De gemeente Alphen-Chaam is in principe niet onderzoeksplichtig, aangezien zij minder dan 40.000 inwoners heeft. Uitsluitend wanneer de verwachting aanwezig is dat de grenswaarde zal worden overschreden, dient onderzoek te worden gedaan. Gelet op de aanwezige verkeersintensiteit op de Dorpsstraat en de ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Dorpsstraat (locatie de Brouwerij e.o.) is voor dit bestemmingsplan met CAR II de luchtkwaliteit berekend met de Dorpsstraat als bron.¹⁹

Uit het onderzoek blijkt dat in de directe omgeving van de Dorpsstraat in 2010 de grenswaarden en plandrempels (uurgemiddelde concentraties) niet worden overschreden. Tevens blijkt dat voor zowel 2004, 2005 als 2010 de grenswaarden ten aanzien van PM₁₀ te vaak worden overschreden. Om de concentratie fijn stof omlaag te krijgen zijn mogelijke maatregelen ten aanzien van het verkeer op de Dorpsstraat bekeken. Eventuele maatregelen hebben echter niet voldoende resultaat, zelfs zonder verkeer op de Dorpsstraat wordt ook de grenswaarde te vaak overschreden. Waarschijnlijk is de achtergrondconcentratie in Chaam te hoog.

Naar fijn stof wordt door het Rijk veel onderzoek verricht. Er is nog geen duidelijkheid hoe de overschrijding van fijn stof opgelost kan worden. De verwachting is dat door generiek beleid de waarden onder de grenswaarde komen in 2005.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit kan algemeen gesteld worden, dat zijn er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de geprojecteerde appartementen aan de Dorpsstraat te Chaam (locatie Brouwerij e.o.)

In de separaat toegevoegde rapportage 'Luchtkwaliteittoets t.b.v. bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005'' zijn alle gegevens, uitgangspunten, rekenresultaten en conclusies opgenomen.

Ten aanzien van industrie en landbouw wordt verwezen naar het bepaalde in paragraaf 6.2 (milieuzonering).

¹⁹ Onderzoek luchtkwaliteittoets t.b.v. bestemmingsplan 'Kom Chaam' gemeente Alphen-Chaam, 31 augustus 2004, BRO Vught, 126x00304.015306_1 (separate bijlage).

6.9 Natuur

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op en andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Plangebied

In het plangebied komen geen wettelijk beschermde planten en dieren voor. Hieruit vloeien dus geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. Wel is de beschermingszone langs de beken opgenomen en is waarborging van de natte ecologische verbindingzone van de Groot Heiveldse Beek

6.10 Duurzaamheid

Bij de realisatie van eventuele nieuwbouwplannen in Alphen-Chaam wordt gehandeld conform de afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen. Dit beleid geldt voor alle initiatiefnemers en ontwikkelaars.

6.11 Archeologie en cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot of gemiddeld is. Indien er sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden.

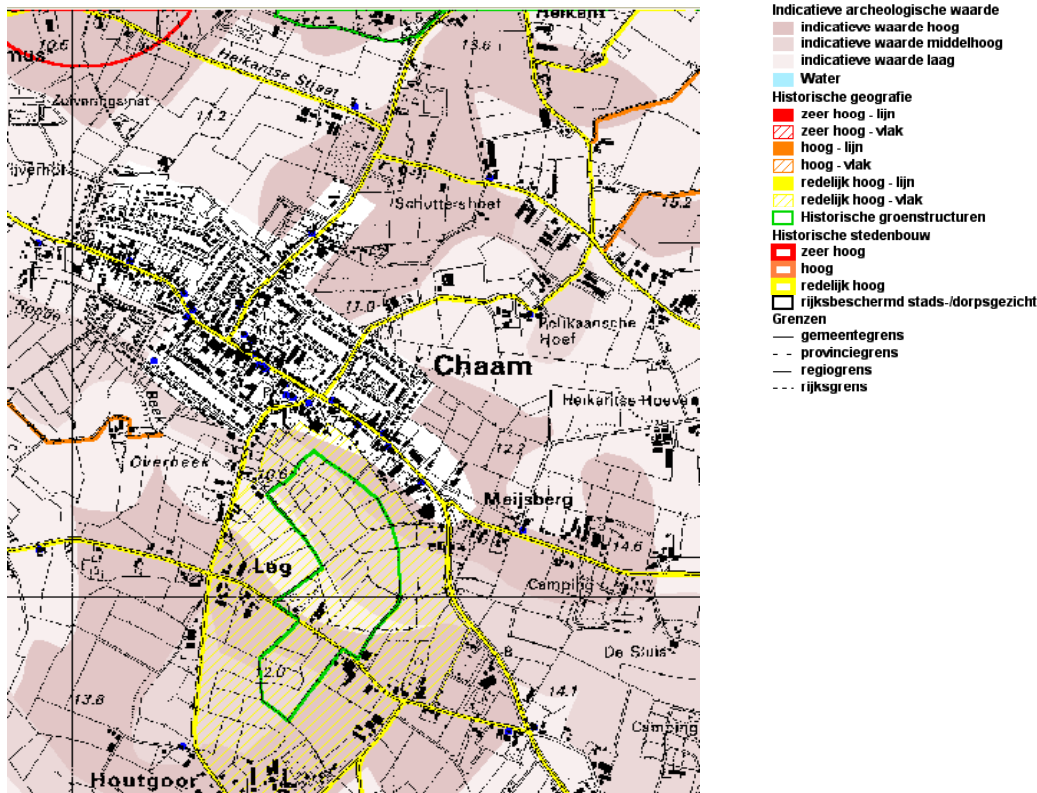
Archeologie

De kern Chaam kent een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Omdat onderhavig bestemmingsplan een beheerplan is en geen grootschalige nieuwbouw plaats zal vinden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Mochten

er tijdens de werkzaamheden archeologische indicatoren aangetroffen worden, dan geldt een meldingsplicht conform de Monumentenwet uit 1988.

Nabij de kerk aan de Dorpsstraat 1 is een archeologische melding aanwezig. Ter plaatse van de funderingen van de toren van de voormalige kerk is ter bescherming een dubbelbestemming 'terrein van archeologische waarde' opgenomen.

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant



Cultuurhistorie

De belangrijkste historische routes: het lint Bredaseweg-Dorpsstraat-Baarleseweg, de Gilzeweg, Ulicotenseweg en de Kerkdreef in Chaam hebben een historische achtergrond. Deze wegen bezitten een 'redelijke hoge' historisch geografische betekenis. De elementen van historische bouwkunst zijn ook aan deze straten gelegen. Door de bestaande rooilijnen te respecteren wordt deze cultuurhistorische karakteristiek behouden.

Monumenten

De gemeente Alphen-Chaam kent een monumentenbeleid. In Chaam komen zowel gemeentelijke als rijksmonumenten voor. In de toekomst kunnen nieuwe gemeentelijke monumenten worden aangewezen. Onderhavig bestemmingsplan kan hier-

toe worden aangepast door toevoeging van de als zodanig vastgestelde gemeentelijke monumenten op de plankaart (algemene wijzigingsbevoegdheid). De monumenten zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. De bescherming van het monument op zich is niet expliciet in dit bestemmingsplan doch in de Monumentenwet en Monumentenverordening geregeld. Wel stimuleert de gemeente het in stand houden en het beleefbaar maken van Rijksmonumenten. Zij doet dit ondermeer door ruimere gebruiksmogelijkheden aan Rijksmonumenten toe te kennen via een wijzigingsbevoegdheid.

De kom van Chaam herbergt vier Rijksmonumenten²⁰. Deze panden zijn op de plankaart aangegeven.

Rijksmonumenten Chaam

Adres	Beknopte beschrijving
Dorpsstraat 1	N.H. Kerk
Dorpsstraat 7	Pastorie
Gilzeweg 2	Woning/ Pastorie
Raadhuisplein 1	Raadhuis

Ook de gemeentelijke monumenten zijn aangeduid.

Gemeentelijke monumenten Chaam

Adres	Beknopte beschrijving
Baarleseweg 38	Woonhuis
Bredaseweg 57-59	Vml. School, thans dierenpraktijk
Dorpsstraat 59	Winkel/woonhuis
Dorpsstraat 78	Woonhuis
Dorpsstraat 82	Vml. Leerlooierij, thans woonhuis
Gilzeweg 7	Woonhuis
Torenpad ong.	Torensplits

In de kern Chaam staat één monumentale boom, namelijk de Zilveresdoorn op het voorterrein van de voormalige pastorie (Gilzeweg 2). Ook bevinden zich langs het centrale dorpslint en op enkele plekken in de kern (o.a. bij de begraafplaats) waardevolle houtopstanden die beeldbepalend zijn voor het karakter van deze gedeelten van Chaam. Ter bescherming van deze houtopstanden en de monumentale boom is een dubbelbestemming opgenomen. Hierin is geregeld dat de kruin en de wortels van de betreffende bomen beschermd worden en dat werken en werkzaamheden ter plaatse zijn gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel.

²⁰ Peildatum 31 augustus 2004.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005' kent met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Alphen-Chaam géén kosten in de exploitatieve sfeer.

7.2 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die een gemeente heeft gesteld worden nageleefd.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente dient deze situaties aan te geven.

De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld.

Gelet op het feit dat de actualisering van bestemmingsplannen voor de kernen hoog in het vaandel staat, betekent dat ook veel aandacht moet worden besteed aan het inventariseren van illegale situaties. Veel zal daarbij samenhangen met het feit dat in veel kernen of wijken een inhaalslag moet worden gemaakt wat betreft illegale bebouwing. Voor dit inventariseren is tijd en capaciteit nodig. Met name in het kader van de 'inhaalslag' is vooral in de beginperiode veel inzet nodig. De gemeente Alphen-Chaam werkt momenteel aan een handhavingsnotitie waarin aangegeven wordt op welke wijze men vorm wenst te geven aan het handhavingsbeleid en welke capaciteit daarvoor nodig is.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dienen te plegen met het waterschap en waar nodig met besturen van andere gemeenten, provinciale diensten, de inspecteur van de ruimtelijke ordening en andere instanties die belast zijn met de behartiging van belangen die met het plan zijn gemoeid.

In het kader van het op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven wettelijke vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005' toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant;
2. VROM-inspectie Regio Zuid;
3. Ministerie van Economische Zaken;
4. Stichting Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant;
5. Waterschap Brabantse Delta.

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

1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het plan, maar vraagt aandacht voor onderstaande opmerkingen.

- 1.1 De commissie adviseert om de MIP-panden als beeldbepalend of beeldondersteunend object in het bestemmingsplan op te nemen en een regiem uit te werken, dat middels toetsing door een cultuurhistorisch deskundig orgaan (bijvoorbeeld de monumentencommissie) wijzigingen mogelijk kunnen zijn.

Commentaar:

Niet alle MIP-objecten zijn uiteindelijk aangewezen tot Rijksmonument danwel gemeentelijk monument, bescherming van deze objecten door middel van de Monumentenwet werd niet noodzakelijk geacht. Het opnemen van deze objecten in het bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan enige bescherming biedt, achten wij niet noodzakelijk.

- 1.2 De commissie adviseert het monumentaal groen op te nemen in het bestemmingsplan.

Commentaar:

Het monumentaal groen wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Nabij de kerk – Dorpsstraat 1- is een archeologische melding aanwezig.

- 1.3 De commissie adviseert om ter plaatse van de funderingen van een toren van de voormalige kerk een dubbelbestemming 'terrein van archeologische waarde' op te nemen.

Commentaar:

Aan het terrein wordt een dubbelbestemming 'terrein van archeologische waarde' gegeven.

- 1.4 De commissie adviseert de gebieden met hoge en middelhoge indicatieve archeologische waarden (zoals in het IKAW (versie II) aangeduid) door middel van een aanduiding op de plankaart kenbaar te maken. Daarnaast adviseren zij voor bestemmingen die samenvallen met dergelijke gebieden een aanlegvergunningstelsel op te nemen voor werkzaamheden waarbij de grond geroerd dient te worden.

Commentaar:

Slechts voor één locatie, een klein deel van de bestaande sportvelden, in het plangebied is sprake van een hoge indicatieve archeologische waarde. Op deze gronden is geen sprake van werkzaamheden waarbij de grond geroerd dient te worden. Een aanlegvergunningstelsel acht de gemeente derhalve niet noodzakelijk.

- 1.5 De commissie vraagt aandacht voor de ontsluiting van het geprojecteerde appartementengebouw aan de Horst. Er is sprake van een eenzijdige ontsluiting, zij adviseert het advies van de brandweer bij te voegen. De commissie vraagt inzicht te geven in de toe te passen parkeernormering.

Commentaar:

Het appartementengebouw aan de Horst wordt niet gerealiseerd. Er ligt momenteel een bouwplan voor drie geschakelde woningen. Voor deze woningen kan op basis van het vigerend bestemmingsplan een bouwvergunning verleend worden. In het ontwerp bestemmingsplan worden de drie woningen opgenomen.

- 1.6 De commissie verwacht het advies van het waterschap bij het vastgestelde plan, waarbij expliciet aandacht aan de projectie van een appartementengebouw aan de Horst voor de hand ligt.

Commentaar:

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Chaam 2005' is in het kader van overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 eveneens aan Waterschap Brabantse Delta gestuurd. Het advies wordt aan het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd. Zie verder commentaar bij punt 1.5.

- 1.7 De commissie verwacht bij het vastgestelde plan het akoestisch rapport voor het genoemde appartementengebouw en de wijziging van 'Centrumdoeleinden' naar woningen.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 1.5. De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid in de bestemming 'Centrumdoeleinden' naar wonen wordt uit het plan gehaald. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het nog nieuw te bouwen appartementengebouw met commerciële ruimte en of zakelijke en maatschappelijke dienstverlening in de plint naast Dorps-

straat 27, de nieuwe zuidelijke pleinwand van de Brouwerij. Tevens is de gevelbelasting van Gilzeweg 2 onderzocht, dit in verband met het mogelijk maken van de woonfunctie in het Rijksmonument. Het akoestisch onderzoek wijst uit dat er hogere waarden aangevraagd dienen te worden. Voor Gilzeweg 2 55 dB(A) en voor het appartementengebouw 63 dB(A). De hogere waarde procedure wegverkeerslawaaï is inmiddels gestart.

- 1.8 De commissie adviseert om (de uitkomst van) het historisch onderzoek naar bodemverontreiniging ter plaatse van het appartementengebouw bij het plan te voegen.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 1.5. In het kader van de bouwvergunningprocedure zal

- 1.9 De commissie wijst erop, dat de afstand van 80 meter voor het plaatsgebonden risico van het vulpunt LPG-station, als nog genoemd op pagina 72 van de plantoelichting, niet meer voorkomt in de in werking zijnde Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, 2004). De commissie adviseert om de in de vergunning opgenomen doorzet in m³ per jaar nog aan te geven. De commissie vraagt zich af of dit tankstation is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma sanering LPG-tankstations van het ministerie van VROM.

Commentaar:

De afstand van 80 meter voor het plaatsgebonden risico van het LPG-vulpunt wordt verwijderd uit de plantoelichting. In de huidige vergunning is de doorzet in m³ per jaar niet opgenomen. Dit tankstation is niet opgenomen in het Uitvoeringsprogramma sanering LPG-tankstations van het ministerie van VROM. Uit een onderzoek, uitgevoerd in opdracht van het ministerie van VROM, is gebleken dat het dichtstbijzijnde kwetsbare object op een afstand van meer dan 25 meter van het vulpunt gelegen is. Het tankstation komt niet voor sanering in aanmerking.

- 1.10 De commissie constateert, dat eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van detailhandel – binnen de aangegeven veiligheidscontour LPG – naar een drietal andere bestemmingen er op basis van art. 26 lid 3 aandacht geschonken zal worden aan externe veiligheid binnen de aangegeven maximale afstand van 110 meter. Die aandacht is dan ook nodig binnen het invloedsgebied groepsrisico (Revi, bijlage 2) tot 150 meter.

Commentaar:

In artikel 26 lid 3 wordt opgenomen, dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van detailhandel – binnen de veiligheidscontour LPG tot 150 meter – naar een drietal andere bestemmingen, naast het plaatsgebonden risico ook aandacht geschonken zal worden aan het groepsrisico.

- 1.11 In artikel 1 'Begripsomschrijvingen' ontbreekt een definitie van het begrip 'hoofdgebouw'. De commissie adviseert dit begrip alsnog te definiëren.

Commentaar:

In artikel 1 'Begripsomschrijvingen' wordt de definitie van het begrip 'hoofdgebouw' toegevoegd.

- 1.12 Zowel binnen de bestemming 'woondoeleinden' als binnen de bestemming 'Tuinzone 2', is een vrijstellingsregeling ten behoeve van mantelzorg opgenomen, per woonperceel kan zo tweemaal een vrijstelling verleend worden, de commissie acht dit niet wenselijk en adviseert het zodanig aan te passen dat een dergelijke dubbele vrijstelling wordt uitgesloten.

Commentaar:

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat een dubbele vrijstelling ten behoeve van mantelzorg wordt uitgesloten.

- 1.13 In artikel 4 lid 12 is een vrijstellingsregeling voor mantelzorg opgenomen. De commissie gaat ervan

uit dat de verwijzing in de aanhef van lid 12 naar lid 4 sub c (uitoefening/vestiging van een seksinrichting) op een vergissing berust en dat bedoeld is een verwijzing naar lid 4 sub e.

Commentaar:

Met de verwijzing in de aanhef van lid 12 naar lid 4 sub c wordt bedoeld een verwijzing naar lid 4 sub e. De verwijzing in het artikel wordt gecorrigeerd.

- 1.14 In artikel 4 lid 12 onder a en artikel 6 lid 13 onder a, wordt als voorwaarde voor vrijstelling ten behoeve van mantelzorg bepaald, dat een positief advies dient te worden afgegeven door een onafhankelijke instantie. De commissie vindt deze voorwaarde te onbepaald en verzoekt om een nadere precisering van dit onderdeel.

Commentaar:

De in artikel 4 lid 12 onder a en artikel 6 lid 13 onder a opgenomen voorwaarde, dat een positief advies dient te worden afgegeven door een onafhankelijke instantie, voor vrijstelling ten behoeve van mantelzorg, wordt nader gepreciseerd.

- 1.15 Artikel 22 lid 1 'Bescherminingszone watergang', verwijst naar de op de plankaart aangegeven 'watergang'. Op de plankaart is dit begrip echter niet als zodanig benoemd. Lid 1 impliceert dat de beschermingszone slechts binnen een afstand van vier meter ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven 'watergang' is gelegen. Op de plankaarten is de beschermingszone voor delen echter ook gelegen buiten een op de kaart als zodanig aangeduide watergang. De commissie adviseert om voorschriften en plankaart voor beide punten aan te passen.

Commentaar:

De voorschriften en plankaart worden voor beide punten aangepast.

2. VROM-inspectie Regio Zuid

Geen reactie ontvangen.

3. Ministerie van Economische Zaken

Geen reactie ontvangen

4. Stichting Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant

Geen reactie ontvangen

5. Waterschap Brabantse Delta

Bij brief van 14 december 2004 geeft het waterschap aan geen verdere opmerkingen te hebben betreffende de waterhuishoudkundige aspecten. Het waterschap adviseert positief omtrent het voorontwerp bestemmingsplan.

8.3 Inspraak

Op grond van artikel 6a WRO moet het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en belanghebbende natuurlijke rechtspersonen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden

geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsvinden volgens de in de gemeentelijke inspraakverordening²¹ opgenomen procedure. Van 26 oktober 2004 tot en met 22 november 2004 heeft onderhavig bestemmingsplan 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 26 oktober 2004 is een inloop inspraakmiddag/-avond gehouden.

Naar aanleiding van de inspraak is het plan op enkele punten aangepast. Voor een overzicht van de reacties en de planaanpassingen wordt verwezen naar bijlage 2.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 23 t/m 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van vier weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan gedeputeerde staten van Noord Brabant.

²¹ Gemeentelijke inspraakverordening Alphen-Chaam, Raadsbesluit d.d. 20 februari 1997.

BIJLAGEN
bij de toelichting

Bijlage 1

Inventarisatielijst Chaam

Unieke code	Naam	Adres	Nummer	Functie		woning	Funciecode	Bestemmingscode	SBI-code	Categorie
76	Makelaardij	Dorpsstraat	72	makelaar		x	DV	C	70	1
78	Fietsenhandel Smeekens	Dorpsstraat	84	fietsenhandel en -herstel		x	DH	DH	52	1
85	Super de Boer	De Brouwerij	ong.	supermarkt		app op verdiepingen	DH	C	5211	2
86	Kruidvat	De Brouwerij	ong.	drogisterij		app op verdiepingen	DH	C	52	1
87	Lidl	De Brouwerij	ong.	supermarkt		app op verdiepingen	DH	C	5211	2
90	Mary haarmode	Glizeweg	1	kapsalon			DV	C	9302	1
91	Beautysalon Evelien	Glizeweg	1	beautysalon		x	DV	C	9302	1
92	Bakkerij van Gils	Glizeweg	1A	bakkerij met winkel		x	DH	C	5224	2
93	Benelux displays	Glizeweg	2	kantoor			K	K	74	1
94	Bouwbedrijf vd Westerlaken	Glizeweg	4A	bouwbedrijf (kantoor en opslag)		x	B	B	45	1
95	Kruiswerk Mark en Maas	Glizeweg	6	kruisvereniging			M	M	8514	1
96	Bouwbedrijf v Engelen	Glizeweg	8	bouwbedrijf		x	B	B (6)	45	3,1
97	Cultureel centrum Taxandria	Glizeweg	12	cultureel centrum			M	M	9232	2
99	Het Inboedeltje	Glizeweg	22A	meubel- en antiekhandel			DH	DH (wi)	52	1
100	De Chaamse Hoeve	Glizeweg	24	restaurant		x	H	H	553	2
101	Michielsen electrotechniek	Glizeweg	29	kantoor (aan huis) - wordt verplaatst		x	K	K	74	1
102	Sportvelden (tennis, ruiters, voetbal)	Glizeweg	43bcd	sportvelden			S	S	9261,2	3,1
105	Brandweergarage	Kapelstraat	28	brandweergarage			M	M	7525	3,1
106	Gemeentewerf, Openbare werken	Kapelstraat	30	gemeentewerf			B	B	9000,2	3,1
108	Jeugdcentrum Ons Hol	Kapelstraat	31	jeugdcentrum			M	M	9133,1	3,1
111	Gymzaal	Kinderbeemd	4	gymzaal			M	M	9261,2	3,1
112	Gemeentehuis	Raadhuisplein	1	gemeentehuis			M	M	75	2
115	Steenhouwerij Verheijen en Zn	Schootakkerstraat	8	steenhouwerij		x	B	B (9)	267	3,2
120	Sprangers diervoeders	Ulicotenseweg	1	diervoeders/-speciaalzaak		x	DH	DH	52	1
121	Administratiekantoor	Ulicotenseweg	5	administratiekantoor		x	K	W#	74	1
122	Pizzeria/shoarma en Gr.handel arr. Benodigdheden	Ulicotenseweg	9	restaurant, gr.handel agr. Ben.		x	H	H	553, 5162	2
123	Cafe Billiardcentrum 't Vermaeck	Ulicotenseweg	10	cafe, biljartcentrum		x	H	H	554	3,1
124	Antiek de Hofstede	Ulicotenseweg	24A	antiekhandel			DH	DH (wi)	52	1
130	Aannemingsbedrijf vd Westerlaken	Vogelenzang	2A	aannemingsbedrijf			B	B (6)	45	3,1
137	Tandartsenpraktijk	Withagen	42	tandartsenpraktijk		x	DV	W+	8512	1
140	RK Basisschool De Driesprong	Wolfsdonk	6	school			M	M (s)	801	2
142	Huisartsenpraktijk	Wolfsdonk	31	huisartsenpraktijk		x	DV	W+	8512	1

Bijlage 2

Verslag inspraak en vooroverleg

**Rapportage overleg en inspraak
voorontwerp-bestemmingsplan “Kom Chaam”**

Overleg

Resultaten overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 voorontwerp bestemmingsplan “Kom Chaam”

In het kader van het bovengenoemde overleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
2. VROM-inspectie Regio Zuid
3. Ministerie van Economische Zaken
4. Stichting Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant
5. Waterschap Brabantse Delta

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

1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het plan, maar vraagt aandacht voor onderstaande opmerkingen.

- 1.1 De commissie adviseert om de MIP-panden als beeldbepalend of beeldondersteunend object in het bestemmingsplan op te nemen en een regiem uit te werken, dat middels toetsing door een cultuurhistorisch deskundig orgaan (bijvoorbeeld de monumentencommissie) wijzigingen mogelijk kunnen zijn.

Commentaar:

Niet alle MIP-objecten zijn uiteindelijk aangewezen tot Rijksmonument danwel gemeentelijk monument, bescherming van deze objecten door middel van de Monumentenwet werd niet noodzakelijk geacht. Het opnemen van deze objecten in het bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan enige bescherming biedt, achten wij niet noodzakelijk.

- 1.2 De commissie adviseert het monumentaal groen op te nemen in het bestemmingsplan.

Commentaar:

Het monumentaal groen wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

- 1.3 Nabij de kerk – Dorpsstraat 1- is een archeologische melding aanwezig. De commissie adviseert om ter plaatse van de funderingen van een toren van de voormalige kerk een dubbelbestemming ‘terrein van archeologische waarde’ op te nemen.

Commentaar:

Aan het terrein wordt een dubbelbestemming ‘terrein van archeologische waarde’ gegeven.

- 1.4 De commissie adviseert de gebieden met hoge en middelhoge indicatieve archeologische waarden (zoals in het IKAW (versie II) aangeduid) door middel van een aanduiding op de plankaart kenbaar te maken. Daarnaast adviseren zij voor bestemmingen die samenvallen met dergelijke gebieden een aanlegvergunningstelsel op te nemen voor werkzaamheden waarbij de grond geroerd dient te worden.

Commentaar:

Slechts voor één locatie, een klein deel van de bestaande sportvelden, in het plangebied is sprake van een hoge indicatieve archeologische waarde. Op deze gronden is geen sprake van werkzaamheden waarbij de grond geroerd dient te worden. Een aanlegvergunningstelsel acht de gemeente derhalve niet noodzakelijk.

- 1.5 De commissie vraagt aandacht voor de ontsluiting van het geprojecteerde appartementengebouw aan de Horst. Er is sprake van een eenzijdige ontsluiting, zij adviseert het advies van de brandweer bij te voegen. De commissie vraagt inzicht te geven in de toe te passen parkeernormering.

Commentaar:

Het appartementengebouw aan de Horst wordt niet gerealiseerd. Er ligt momenteel een bouwplan voor drie geschakelde woningen. Voor deze woningen kan op basis van het vigerend bestemmingsplan een bouwvergunning verleend worden. In het ontwerp bestemmingsplan worden de drie woningen opgenomen.

- 1.6 De commissie verwacht het advies van het waterschap bij het vastgestelde plan, waarbij expliciet aandacht aan de projectie van een appartementengebouw aan de Horst voor de hand ligt.
Commentaar:
Het voorontwerp bestemmingsplan “Kom Chaam” is in het kader van overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 eveneens aan Waterschap Brabantse Delta gestuurd. Het advies wordt aan het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd. Zie verder commentaar bij punt 1.5.
- 1.7 De commissie verwacht bij het vastgestelde plan het akoestisch rapport voor het genoemde appartementengebouw en de wijziging van ‘Centrumdoeleinden’ naar woningen.
Commentaar:
Zie commentaar bij punt 1.5. De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid in de bestemming ‘Centrumdoeleinden’ naar wonen wordt uit het plan gehaald. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het nog nieuw te bouwen appartementengebouw met commerciële ruimte en of zakelijke en maatschappelijke dienstverlening in de plint naast Dorpsstraat 27, de nieuwe zuidelijke pleinwand van de Brouwerij. Tevens is de gevelbelasting van Gilzeweg 2 onderzocht, dit in verband met het mogelijk maken van de woonfunctie in het Rijksmonument. Het akoestisch onderzoek wijst uit dat er hogere waarden aangevraagd dienen te worden. Voor Gilzeweg 2 55 dB(A) en voor het appartementengebouw 63 dB(A). De hogere waarde procedure wegverkeerslawaaï is inmiddels gestart.
- 1.8 De commissie adviseert om (de uitkomst van) het historisch onderzoek naar bodemverontreiniging ter plaatse van het appartementengebouw bij het plan te voegen.
Commentaar:
Zie commentaar bij punt 1.5. In het kader van de bouwvergunningprocedure zal
- 1.9 De commissie wijst erop, dat de afstand van 80 meter voor het plaatsgebonden risico van het vulpunt LPG-station, als nog genoemd op pagina 72 van de plantoelichting, niet meer voorkomt in de in werking zijnde Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, 2004). De commissie adviseert om de in de vergunning opgenomen doorzet in m³ per jaar nog aan te geven. De commissie vraagt zich af of dit tankstation is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma sanering LPG-tankstations van het ministerie van VROM.
Commentaar:
De afstand van 80 meter voor het plaatsgebonden risico van het LPG-vulpunt wordt verwijderd uit de plantoelichting. In de huidige vergunning is de doorzet in m³ per jaar niet opgenomen. Dit tankstation is niet opgenomen in het Uitvoeringsprogramma sanering LPG-tankstations van het ministerie van VROM. Uit een onderzoek, uitgevoerd in opdracht van het ministerie van VROM, is gebleken dat het dichtstbijzijnde kwetsbare object op een afstand van meer dan 25 meter van het vulpunt gelegen is. Het tankstation komt niet voor sanering in aanmerking.
- 1.10 De commissie constateert, dat eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van detailhandel – binnen de aangegeven veiligheidscontour LPG – naar een drietal andere bestemmingen er op basis van art. 26 lid 3 aandacht geschonken zal worden aan externe veiligheid binnen de aangegeven maximale afstand van 110 meter. Die aandacht is dan ook nodig binnen het invloedsgebied groepsrisico (Revi, bijlage 2) tot 150 meter.
Commentaar:
In artikel 26 lid 3 wordt opgenomen, dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van detailhandel – binnen de veiligheidscontour LPG tot 150 meter – naar een drietal andere bestemmingen, naast het plaatsgebonden risico ook aandacht geschonken zal worden aan het groepsrisico.
- 1.11 In artikel 1 ‘Begripsomschrijvingen’ ontbreekt een definitie van het begrip ‘hoofdgebouw’. De commissie adviseert dit begrip alsnog te definiëren.
Commentaar:
In artikel 1 ‘Begripsomschrijvingen’ wordt de definitie van het begrip ‘hoofdgebouw’ toegevoegd.

- 1.12 Zowel binnen de bestemming ‘woondoeleinden’ als binnen de bestemming ‘Tuinzone 2’, is een vrijstellingsregeling ten behoeve van mantelzorg opgenomen, per woonperceel kan zo tweemaal een vrijstelling verleend worden, de commissie acht dit niet wenselijk en adviseert het zodanig aan te passen dat een dergelijke dubbele vrijstelling wordt uitgesloten.
Commentaar:
Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat een dubbele vrijstelling ten behoeve van mantelzorg wordt uitgesloten.
- 1.13 In artikel 4 lid 12 is een vrijstellingsregeling voor mantelzorg opgenomen. De commissie gaat ervan uit dat de verwijzing in de aanhef van lid 12 naar lid 4 sub c (uitoefening/vestiging van een seksinrichting) op een vergissing berust en dat bedoeld is een verwijzing naar lid 4 sub e.
Commentaar:
Met de verwijzing in de aanhef van lid 12 naar lid 4 sub c wordt bedoeld een verwijzing naar lid 4 sub e. De verwijzing in het artikel wordt gecorrigeerd.
- 1.14 In artikel 4 lid 12 onder a en artikel 6 lid 13 onder a, wordt als voorwaarde voor vrijstelling ten behoeve van mantelzorg bepaald, dat een positief advies dient te worden afgegeven door een onafhankelijke instantie. De commissie vindt deze voorwaarde te onbepaald en verzoekt om een nadere precisering van dit onderdeel.
Commentaar:
De in artikel 4 lid 12 onder a en artikel 6 lid 13 onder a opgenomen voorwaarde, dat een positief advies dient te worden afgegeven door een onafhankelijke instantie, voor vrijstelling ten behoeve van mantelzorg, wordt nader gepreciseerd.
- 1.15 Artikel 22 lid 1 ‘Beschermingszone watergang’, verwijst naar de op de plankaart aangegeven ‘watergang’. Op de plankaart is dit begrip echter niet als zodanig benoemd. Lid 1 impliceert dat de beschermingszone slechts binnen een afstand van vier meter ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven ‘watergang’ is gelegen. Op de plankaarten is de beschermingszone voor delen echter ook gelegen buiten een op de kaart als zodanig aangeduide watergang. De commissie adviseert om voorschriften en plankaart voor beide punten aan te passen.
Commentaar:
De voorschriften en plankaart worden voor beide punten aangepast.
2. **VROM-inspectie Regio Zuid**
Geen reactie ontvangen.
3. **Ministerie van Economische Zaken**
Geen reactie ontvangen
4. **Stichting Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant**
Geen reactie ontvangen
5. **Waterschap Brabantse Delta**
Bij brief van 14 december 2004 geeft het waterschap aan geen verdere opmerkingen te hebben betreffende de waterhuishoudkundige aspecten. Het waterschap adviseert positief omtrent het voorontwerp bestemmingsplan.

Inspraak

Eindverslag inspraakprocedure inzake het voorontwerp-bestemmingsplan “Kom Chaam”

Dit eindverslag omvat:

- een overzicht van de gevolgde procedure;
- een lijst met insprekers;
- een weergave van de schriftelijk ingediende inspraakreacties;
- commentaar op de schriftelijke en mondelinge inspraakreacties, waarbij gemotiveerd is aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen zou kunnen worden overgegaan;
- een verslag van de inspraakbijeenkomst.

Overzicht van de gevolgde procedure

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en 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 voorontwerp-bestemmingsplan Kom Chaam is gepubliceerd in Weekblad Nieuw-Ginneken van 20 oktober 2004 en Ons Weekblad van 22 oktober 2004.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van 26 oktober 2004 tot en met 22 november 2004 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 26 oktober 2004 is een inloop inspraakmiddag/-avond gehouden.

Lijst met insprekers

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

1. Vereniging van Eigenaren “De Brouwerij”, Secretariaat p/a Brouwerij 36, 4861 SN te Chaam. Namens het bestuur is bij brief van 6 november 2004 door G.J. Valckx (secretaris), M.J.M. van Kinderen (voorzitter) een reactie ingediend, welke door de gemeente is ontvangen op 9 november 2004;
2. V. Hendriks van café-restaurant Bellevue, Dorpsstraat 27, 4861 AA te Chaam, bij brief van 26 oktober 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 11 november 2004;
3. J. van Beckhoven, Kerkdreef 5, 4861 PW te Chaam, bij brief van 15 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 16 november 2004;
4. H.C.W.M. Van Gils-Pijs, Baarleseweg 16, 4861 BS te Chaam, bij brief van 15 november 2004. Door de gemeente ontvangen op 17 november 2004;
5. Super de Boer Laurijssen B.V., Brouwerij 40, 4861 SN te Chaam. Namens Super de Boer Laurijssen B.V. is bij brief van 15 november 2004 door L. Laurijssen (directeur) een reactie ingediend, welke door de gemeente is ontvangen op 18 november 2004;
6. Café-restaurant Keizershof B.V., Bredaseweg 33, 4861 AG te Chaam. Namens Café-restaurant Keizershof B.V. is op 18 november 2004 per fax een reactie ingediend door mr. R.Th.J. van 't Zelfde van Rassers Advocaten en Notarissen, welke door de gemeente is ontvangen op 18 november 2004. Voorgaande fax is tevens bij brief van 18 november 2004 ontvangen door de gemeente op 19 november 2004;
7. Familie Goos, Bredaseweg 28/28A te Chaam. Namens inspreker is bij brief van 18 november 2004 een reactie ingediend door ing. J.C.J. Rosdorff van AB Vastgoed Management, welke door de gemeente is ontvangen op 19 november 2004;
8. Ondernemers Vereniging Chaam, correspondentieadres Zwanendries 30, 4861 EJ te Chaam. Namens het bestuur is bij brief van 18 november 2004 door C. Goossens (voorzitter) een reactie ingediend, welke door de gemeente is ontvangen op 19 november 2004;

9. Berlaere Vastgoedontwikkeling B.V., Postbus 399, 5684 PH te Best. Namens Berlaere Vastgoedontwikkeling B.V. is bij brief van 18 november 2004 door ing. F.H.M. van Laere een reactie ingediend, welke door de gemeente is ontvangen op 19 november 2004;
10. P. van Sundert, Dorpsstraat 34, 4861 AC te Chaam, bij brief van 18 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004;
11. Houthandel Martens, Baarleseweg 40a, 4861 BT te Chaam, bij brief van 15 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004;
12. E. Jacobs-de Jong, Baarleseweg 36, 4861 BT te Chaam, bij brief van 15 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004;
13. C.H.J.M. Nikkessen, Dorpsstraat 67, 4861 AB te Chaam, bij brief van 20 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 22 november 2004;
14. J. Vermetten, Wijnruit 47, 4907 HC te Oosterhout, per fax is door de gemeente op 19 november 2004 een reactie ontvangen. Voorgaande fax is tevens bij brief van 19 november 2004 ontvangen door de gemeente op 22 november 2004;
15. A.W.L. de Bont, Withagen 5, 4861 AP te Chaam, bij brief van 15 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004. De brief is mede ondertekend door 22 personen (zie bijlage 1);
16. C. van den Broek-van Lil, Antiek de Spiegelhoeck, Dorpsstraat 60, 4861 AD te Chaam, per fax is door de gemeente op 22 november 2004 een reactie ontvangen. Voorgaande fax is tevens bij brief van 20 november 2004 ontvangen door de gemeente op 22 november 2004;
17. J.W.M. van Lil, Bredaseweg 18, 4861 AH te Chaam, bij brief van 19 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 22 november 2004;
18. Autobedrijf Donkers Chaam B.V., Postbus 44, 4860 AA te Chaam. Namens Autobedrijf Donkers Chaam B.V. is bij brief van 18 november 2004 door L.J.M. Donkers (directeur) een reactie ingediend, welke door de gemeente is ontvangen op 19 november 2004;
19. Autobedrijf Donkers B.V., Postbus 44, 4860 AA te Chaam. Namens Autobedrijf Donkers B.V. is bij brief van 18 november 2004 door L.J.M. Donkers (directeur) een reactie ingediend, welke door de gemeente is ontvangen op 19 november 2004;
20. L.J.M. Donkers, Zwanendries 13, 4861 EH te Chaam, bij brief van 19 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004;
21. H.A.M. Donkers, Dorpsstraat 41, 4861 AB te Chaam, bij brief van 19 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004;
22. M.E.C. Donkers, Dorpsstraat 41, 4861 AB te Chaam, bij brief van 19 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004;
23. P. Geerts, Kapelstraat 19, 4861 SB te Chaam, bij brief van 15 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004;
24. P. Geerts, Kapelstraat 19, 4861 SB te Chaam, bij brief van 18 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004;
25. I. Brouns-Nouwen, Withagen 67, 4861 AP te Chaam, bij brief van 21 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 22 november 2004;
26. P. Wijne, Bredaseweg 20, 4861 AH te Chaam, bij brief van 22 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 22 november 2004;
27. C.J.H.M. De Jong-Donkers, Bredaseweg 3, 4861 AE te Chaam, bij brief van 19 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004;
28. A.C.J.M. van der Steen, Sluisstraat 6, 4861 RD te Chaam, bij brief van 19 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 19 november 2004;
29. Mr. drs. R.A.J. van den Broek, Houtgoorstraat 8, 4861 RN te Chaam, bij brief van 19 november. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 22 november 2004;
30. Mr. J.F.M. Broeders, Kloosterstraat 10, 4861 PB te Chaam, bij brief van 20 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 22 november 2004;
31. M.J. van den Broeck-Hendrickx, Baarleseweg 3, 4861 BR te Chaam, bij brief van 20 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 22 november 2004;
32. R.A.M. Deckers, Dorpsstraat 66, 4861 AD te Chaam, per fax is door de gemeente op 19 november 2004 een reactie ontvangen. Voorgaande fax is tevens bij brief van 19 november 2004 ontvangen door de gemeente op 22 november 2004;

33. E.J. van den Broek, Bredaseweg 1, 4861 AE te Chaam; J. de Jong, Bredaseweg 3, 4861 AG te Chaam; Familie Janssen, Bredaseweg 5-7, 4861 AG te Chaam; bij brief van 19 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 23 november 2004;
34. Lidl Nederland GmbH, Postbus 180, 4870 AD Etten-Leur. Namens Lidl Nederland GmbH is op 22 november 2004 per fax een reactie ingediend door P.P.J. Bluysen (Vastgoedmanager) en S.Y. van Velzen (Vastgoedsecretaresse). Voorgaande fax is tevens bij brief van 22 november 2004 door de gemeente ontvangen op 23 november 2004. Bij brief van 6 januari 2005, ontvangen door de gemeente op 7 januari 2005, is de motivering van de inspraakreactie ingediend;
35. J.C.P. Martens, Bredaseweg 13a, 4861 AE te Chaam, bij brief van 22 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 24 november 2004;
36. N. van den Buys, Dorpsstraat 32, 4861 AC te Chaam, bij brief van 19 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 23 november 2004;
37. Bouwbedrijf v/d Westerlaken, Gilzeweg 4a, 4861 AT te Chaam. Namens Bouwbedrijf v/d Westerlaken is door F. v/d Westerlaken bij brief van 22 november 2004 een reactie ingediend. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 22 november 2004;
38. Swartgoed Beheer B.V., Beckershagen 3 te Chaam. Namens Swartgoed Beheer B.V. is op 22 november 2004 per fax een reactie ingediend door mr. B. Baan van Asselbergs & Klinkhamer advocaten. Voorgaande fax is tevens bij brief van 22 november 2004 ontvangen door de gemeente op 23 november 2004;
39. K. van Beckhoven, Kerkdreef 1, 4861 PW te Chaam, bij brief van 24 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 25 november 2004;
40. A.B. Geerts, Gilzeweg 18a, 4861 AT te Chaam, bij brief van 25 november 2004. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 3 december 2004;
41. Ondernemers Vereniging Chaam, correspondentieadres Zwanendries 30, 4861 EJ te Chaam. Namens het bestuur is bij brief van 20 december 2004 door K. Goossens (voorzitter) een reactie ingediend, welke door de gemeente is ontvangen op 21 december 2004. Het college heeft 22 maart 2005 besloten deze brief als inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Chaam" te behandelen.



Inspiraakreacties

1. Vereniging van Eigenaren “De Brouwerij”, Secretariaat p/a Brouwerij 36, 4861 SN te Chaam

- 1.1 Insprekers hebben bezwaar tegen het zo grootschalige bouwplan, ingetekend tussen Dorpsstraat 27 en het Brouwerijplein. Insprekers maken zich zorgen over de afronding van het plein. Insprekers verwachten dat het parkeerprobleem groter wordt in de toekomst. Insprekers hopen dat het Brouwerijplein naast een parkeerplaats ook een ontmoetingsplaats kan zijn.

Commentaar:

Door de raad is op 20 december 2001 de “Centrumvisie Chaam” vastgesteld. De centrumvisie wordt gebruikt als een frame, waarbinnen de beoogde eventueel niet voorziene ontwikkelingen kunnen worden beoordeeld op hun wenselijkheid/aanvaardbaarheid. De centrale doelstelling van deze visie is het geven van een aantrekkelijk, integraal ruimtelijk en functioneel toekomstbeeld voor het centrum van Chaam binnen het ruimer kader van de kern Chaam als totaal. Naast een visie voor het hele centrum is voor de twee kerngebieden (rond de H.H. Kerk en rond de R.K. Kerk) een meer gedetailleerde oplossingsrichting aangegeven. De verschillende gebieden moeten herkenbaar gemaakt worden met ieder een eigen identiteit. Het gebied rond de R.K. Kerk krijgt een stedelijk karakter met voorzieningen en appartementen. De visie geeft het ruimtelijk beleid voor Chaam.

Eén van de hoofdpunten van het ruimtelijk beleid is: “het tot stand brengen van een brink-achtig (boomrijk) plein aan de Dorpsstraat, bij de Kapelstraat en de Gilzeweg. Hiertoe zal de gevelwand langs de Dorpsstraat worden teruggelegd. De ruimte die hierdoor ontstaat is groot genoeg om te voorzien in voldoende extra parkeerplaatsen, te combineren met de belangrijk geachte ontmoetingsruimte: het plein moet uitgroeien tot het hart van Chaam. Het plein wordt omzoomd met bomen om het schaal, vorm en beschutting te geven. Het plein ligt enigszins verhoogd ten opzichte van de Dorpsstraat (een oorspronkelijk gegeven dat benut kan worden). Het plein wordt aan de zuidzijde begrensd door een nieuwe gevel aansluitend aan hotel Bellevue. De nieuwe bebouwing krijgt zowel centrum- als woonfuncties.” In de “Centrumvisie Chaam” wordt al een gedetailleerde invulling gegeven voor de locatie tussen Dorpsstraat 27 en het plein. De voorgestane ontwikkelingen zijn in een overzichtstekening weergegeven. De invulling die het bestemmingsplan geeft aan de locatie tussen Dorpsstraat 27 en het plein komt overeen met de “Centrumvisie Chaam”.

Er wordt momenteel een bouwplan voorbereid voor de betreffende locatie, dat aansluit bij het ruimtelijk beleid voor de locatie. Eén van de voorwaarden waaraan het bouwplan moet voldoen, is het realiseren van een parkeervoorziening ten behoeve van de woningen op eigen terrein. De parkeervoorziening wordt naar verwachting op de begane grond gerealiseerd, de resterende ruimte van ca. 250 m² zal bestemd zijn voor commerciële ruimten en/of zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. De extra verkeersaantrekkende werking van deze ruimte en de woningen is beperkt.

2. V. Hendriks van Café-Restaurant Bellevue, Dorpsstraat 27, 4861 AA te Chaam

- 2.1 De woonbestemming voor Dorpsstraat 27 (Café Bellevue) ontbreekt, deze is echter momenteel wel aanwezig.

Commentaar:

Na onderzoek is gebleken dat reeds vanaf 1959 in het pand gewoond wordt. Op de plankaart wordt de aanduiding ‘woning toegestaan’ opgenomen.

- 2.2 De tekening van de bebouwing komt niet overeen met de werkelijke bebouwing.

Commentaar:

Kadastrale kaarten zijn gebruikt als ondergrond. Op kadastrale kaarten is niet alle bebouwing ingetekend. De gebruikte kadastrale kaarten zijn verouderd en zullen vervangen worden door meer recentere versies. Op de plankaart is niet de bebouwing relevant maar de toegekende bestemming.

- 2.3 Op perceel 2750 (gelegen achter Dorpsstraat 27) is geen bedrijfsbestemming ingetekend terwijl daar al minimaal 45 jaar sprake is van bedrijfsactiviteiten.

Commentaar:

In het vigerende bestemmingsplan “Kom Chaam” is op de betreffende gronden geen aanduiding bedrijf opgenomen. De aanwezige bedrijfsactiviteiten vallen onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan. Door de raad is op 20 december 2001 de “Centrumvisie Chaam” vastgesteld. De centrumvisie wordt gebruikt als een frame, waarbinnen de beoogde eventueel niet voorziene ontwikkelingen kunnen worden beoordeeld op hun wenselijkheid/aanvaardbaarheid. Een bedrijfsbestemming op de betreffende gronden is volgens de “Centrumvisie Chaam” niet gewenst. De huidige bedrijfsactiviteiten vallen in het nieuwe bestemmingsplan eveneens onder het overgangsrecht.

- 2.4 Inspreker verzoekt om een bouw/woonbestemming toe te staan op perceel 2750.

Commentaar:

De “Centrumvisie Chaam” voorziet in woningbouw op de betreffende gronden. Op de plankaart zal ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden die het mogelijk maakt de “Centrumvisie Chaam” te ontwikkelen. Het college van burgemeester en wethouders zal bij de behandeling van een verzoek om wijziging, nadrukkelijk kijken of het plan past in de “Centrumvisie Chaam” en in het vastgestelde woningbouwprogramma voor de komende tien jaar in het kader van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

3. J. van Beckhoven, Kerkdreef 5, 4861 PW te Chaam

- 3.1 Inspreker wijst op toezeggingen ten aanzien van de bouw van een overdekt en afgesloten terras aan de linkerzijgevel van Dorpsstraat 10 te Chaam. Inspreker meent dat hiermee geen rekening is gehouden en verzoekt daarom om wijziging van de bouwgrens.

Commentaar:

In 1996 heeft er een grondruil plaatsgehad tussen de gemeente Chaam en inspreker ten behoeve van de aanleg van een ontsluitingsweg (Antoniushof). In de overeenkomst is in artikel 17, lid 3 opgenomen: “De gemeente zal aan van Beckhoven een bouwvergunning verlenen voor het oprichten van een open danwel overdekt en afgesloten terras grenzend aan de zijgevel van het pand Dorpsstraat 10, mits de hiertoe in te dienen aanvraag voor vergunning voldoet aan de bestemmingsplanvoorschriften, de bouwverordening, het bouwbesluit en overige van toepassing zijnde wetgeving”.

In het vigerend bestemmingsplan “Kom Chaam”, dat ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst van kracht was, is het mogelijk een overdekt en afgesloten terras aan de linkerzijgevel van Dorpsstraat 10 te bouwen.

De gronden, voorzover drie meter achter de voorgevel gelegen, van het pand aan Dorpsstraat 10 worden betrokken bij ‘bouwzone 2’. De gronden gelegen voor de voorgevel behouden de aanduiding ‘bouwzone 1’. Het blijft zo mogelijk een overdekt terras aan de linker zijgevel van het pand te realiseren. De drie meter achter de voorgevel rooilijn blijven tot ‘bouwzone 1’ behoren, zodat het zicht voor de weggebruikers vanuit de Antoniushof niet belemmerd wordt in verband met de verkeersveiligheid.

4. H.C.W.M. Van Gils-Pijs, Baarleseweg 16, 4861 BS te Chaam

- 4.1 Inspreker verzoekt om de bouw van een extra woning op perceel Baarleseweg 16 mogelijk te maken (zie bijgevoegde schets).

Commentaar:

De gemeente Alphen-Chaam krijgt van de provincie een beperkt aantal woningen (woningcontingent) toegewezen die in een bepaalde periode gebouwd mogen worden. In het streekplan “Brabant in balans” van de provincie Noord-Brabant staat in paragraaf 3.3.4, dat voor elke landelijke regio een thematisch uitwerkingsplan opgesteld wordt, waarin de woon- en werklocaties worden bepaald. De uitwerkingsplannen zijn door de provincie opgesteld en vastgesteld op 21 december 2004. In het uitwerkingsplan wonen en werken voor de landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert is aangegeven hoe de toegewezen woningaantallen van 2005 tot 2020 gerealiseerd worden.

De door inspreker gewenste woning past niet in het vastgestelde woningbouwprogramma voor de komende jaren in het kader van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

5. Super de Boer Laurijssen B.V., Brouwerij 40, 4861 SN te Chaam

- 5.1 Inspreker protesteert tegen de plannen zoals ze nu voorliggen inzake het realiseren van fase drie. Het bezwaar van inspreker berust op de parkeervoorziening zoals deze er momenteel uitziet. Deze is in tegenspraak met de in het verleden gedane afspraken. Nadat Lidl en Kruidvat er gekomen zijn en er nu een fase bijkomt met dagwinkels wordt het probleem alleen maar groter.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 1.1.

6. Café-restaurant Keizershof B.V., Bredaseweg 33, 4861 AG te Chaam

- 6.1 De inspraakreactie richt zich tegen de voorgenomen bestemming 'horecadoeleinden'. Inspreker is tevreden met de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders de bestemming op grond van artikel 11 WRO kunnen wijzigen in de bestemming 'detailhandel', 'kantoordeeleinden', 'dienstverlening' en maatschappelijke doeleinden'. Echter inspreker ziet liever dat haar volledige perceel de bestemming 'woondoeleinden' en/of 'kantoordeeleinden' krijgt. Waarbij de voorkeur uitgaat naar 'woondoeleinden' en subsidiair 'kantoordeeleinden'.

Commentaar:

Met betrekking tot woondoeleinden zie commentaar bij punt 4.1.

Het toekennen van alleen een kantoorbestemming is niet aan de orde. De locatie is daarvoor te groot. Het wordt zo mogelijk een groot kantoor te realiseren zonder of met een zeer geringe publieksfunctie. Dit is niet wenselijk. Door de bestemming kantoordeeleinden met behulp van een wijzigingsbevoegdheid te regelen in plaats van rechtstreeks, kan door het college van burgemeester en wethouders meer gestuurd worden op initiatieven. De bestemming blijft 'Horecadoeleinden'.

7. Familie Goos, Bredaseweg 28/28A te Chaam

- 7.1 Insprekers willen graag de mogelijkheid tot het bouwen van een aantal garages op het perceel Bredaseweg 28/28A.

Commentaar:

De garageboxen hebben geen relatie met de voorgestane bestemming detailhandel. In de bestemming "Detailhandel" is het slechts mogelijk gebouwen te bouwen ten gunste van de bestemming "Detailhandel". Het plan wordt op dit punt niet aangepast.

8. Ondernemers Vereniging Chaam, correspondentieadres Zwanendries 30, 4861 EJ te Chaam

- 8.1 Insprekers menen dat het plan voor ondernemend Chaam geen mogelijkheden biedt voor aanpassingen, uitbreidingen of nieuwvestiging van bedrijven, zonder dat hiervoor een aparte procedure wordt opgestart. Insprekers maken zich zorgen dat dit plan een ernstige inbreuk zal doen op de economische activiteiten binnen de kom van Chaam. Zij menen dat de leefbaarheid van de kom in gevaar komt. Zij verzoeken de nodige nuances in het plan aan te brengen.

Commentaar:

Voor de gronden die bestemd zijn voor 'Bedrijfsdoeleinden', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Kantoordeeleinden', 'Centrumdoeleinden' en 'Maatschappelijke doeleinden' is op de plankaart een bebouwingspercentage opgenomen. De meeste bedrijven hebben daarmee voldoende uitbreidingsmogelijkheden. In de bestemming 'Centrumdoeleinden' kan zonder extra procedures omgeschakeld worden naar detailhandel, publiekgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Nieuwvestiging van dergelijke bedrijven is in de bestemming 'Centrumdoeleinden' dus ook mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders kan, onder voorwaarden, voor het omschakelen naar horeca

vrijstelling verlenen. Deze vrijstellingsprocedure is een lichte procedure. Het is niet mogelijk in de bestemming 'Centrumdoeleinden' nieuwe bedrijven te vestigen zoals bedoeld in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

Voor gronden die bestemd zijn voor 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Kantoordoeleinden' en 'Horecadoeleinden' geldt, dat op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het college van burgemeester en wethouders de bestemming onder bepaalde voorwaarden kunnen wijzigen in de bestemming 'Detailhandel', 'Kantoordoeleinden', 'Dienstverlening' en 'Maatschappelijke doeleinden'. Voor die gronden moet, wanneer de bestemming gewijzigd moet worden, een procedure doorlopen worden. Hieraan is een procedure gekoppeld, zodat voorwaarden gesteld kunnen worden waaraan het bedrijf moet voldoen, om zo bijvoorbeeld hinder voor de omgeving te voorkomen.

Chaaam beschikt over een historische lintstructuur, Bredaseweg, Dorpsstraat, Baarleseweg, Ulicotenseweg en Gilzerweg. Linten herbergen van oudsher meerdere functies. De diversiteit aan functies in de lintstructuur zorgt voor levendigheid en onderscheidt de linten van de omliggende woonbuurten. Deze levendigheid moet behouden blijven. Om die reden zijn de aanwezige bedrijven overeenkomstig het gebruik bestemd. Echter de bedrijfsbestemming kan conflicteren met de woonbestemming. Daarom is ervoor gekozen nieuwvestiging van bedrijven, op gronden die niet bestemd zijn voor 'Bedrijfsdoeleinden', niet direct mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Bedrijven in milieucategorie 3 en hoger, die momenteel in het bestemmingsplangebied gevestigd zijn, zijn positief bestemd. Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 3 en hoger kan op het bedrijventerrein.

Het bestemmingsplan biedt voldoende waarborgen voor de instandhouding van de leefbaarheid in de kern Chaaam.

9. Berlaere Vastgoedontwikkeling B.V., Postbus 399, 5684 PH te Best

- 9.1 Inspreker verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het gebied tussen de huidige Brouwerij en de Kapelstraat een en ander overeenkomstig de "Centrumvisie Chaaam". Inspreker meent dat de ontwikkeling van dit gebied binnen de planperiode van het bestemmingsplan valt.

Commentaar:

Door de raad is op 20 december 2001 de "Centrumvisie Chaaam" vastgesteld. De visie geeft het ruimtelijk beleid voor Chaaam. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet niet in de afronding van het plein tot aan de Kapelstraat (tweede fase) zoals dat in de "Centrumvisie Chaaam" is neergelegd. Op de plankaart wordt, conform de "Centrumvisie Chaaam", ten behoeve van de ontwikkeling van de tweede fase van kerngebied 1 (rond de R.K. Kerk) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gebied tussen de Brouwerij en de Kapelstraat. Het bestemmingsplan faciliteert zo deze gewenste ontwikkeling.

- 9.2 Inspreker verzoekt de ruimte voor Lidl, die een aanzet is voor de langzaamverkeersroute richting de Kerkstraat te bestemmen als 'verblijfsgebied'. Deze is nu in het plan opgenomen als 'Centrumdoeleinden'.

Commentaar:

In de "Centrumvisie Chaaam" is opgenomen dat het wenselijk is een verbinding te realiseren tussen het plein aan de Dorpsstraat (Brouwerij) en de Kerkstraat. De ruimte voor de Lidl, die een aanzet is voor deze verbinding krijgt derhalve de bestemming 'Verblijfsgebied'.

10. P. van Sundert, Dorpsstraat 34, 4861 AC te Chaaam

- 10.1 Inspreker wenst de bestemming voor de percelen kadastraal bekend gemeente Chaaam E5 3565 en 3195 in zijn geheel te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel'. De percelen hebben nu de bestemming 'Tuinzone 2'.

Commentaar:

De door inspreker gehanteerde kadastrale gegevens zijn verouderd. De percelen zijn als volgt vernummerd: E 3566 moet zijn E 5105, E 3565 moet zijn E 5108, E 3195 moet zijn E 5243 en

E 3278 is ongewijzigd. Bij navraag blijken ook de gronden kadastraal bekend gemeente Chaam sectie E 5245 in eigendom te zijn van inspreker, via deze gronden wordt de winkel bevoorraad.

Inspreker verzoekt om de bestemming van de percelen kadastraal bekend gemeente Chaam sectie E nummer 5108 (Dorpsstraat 36) en 5243 (gronden achter Dorpsstraat 36) te wijziging in de bestemming 'Detailhandel'.

De bestemming van het perceel E 5108 behoudt de bestemming 'Woondoeleinden' voor de woning. De hoofdbewoner van het hoofdgebouw (de woning) mag tot ten hoogste 30% van het oppervlak van hoofd-, bijgebouwen en aanbouwen tot een maximum van 45 m² een aan huis gebonden beroepsmatige activiteit uitoefenen (een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden, dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend). De tuin blijft, tot aan de achtergevel van de aanbouw, bestemd als 'Tuinzone 2'. Het overige perceelsgedeelte, dat momenteel in gebruik is als parkeerplaats, krijgt de bestemming 'Detailhandel', waarbij de achterste 7 meter onderdeel uitmaakt van 'bouwzone 2'. De gronden gelegen tussen dorpsstraat 34 en 36 worden eveneens bij 'bouwzone 1' betrokken, zodat de parkeerplaatsen bereikbaar blijven. De overige gronden behoren tot 'bouwzone 1', deze gronden kunnen niet bebouwd worden. De parkeergelegenheid ten behoeve van de winkel blijft zo gewaarborgd.

De bestemming voor de percelen E 5243 en E 5245 wordt gewijzigd naar de bestemming 'Detailhandel' met aanduiding 'bouwzone 1 voor perceel E 5245 en 'bouwzone 2' voor perceel E 5243. In het voorontwerp bestemmingsplan kunnen de gronden, behorende bij 'bouwzone 2' voor 50 % bebouwd worden. De gronden zijn echter reeds voor 50% bebouwd. Ook na uitbreiding van het bouwvlak, zoals hierboven vermeld, is een bebouwingspercentage van 50 % te beperkt. Het bebouwingspercentage wordt daarom verhoogd naar 60 %.

11. Houthandel Martens, Baarleseweg 40a, 4861 BT te Chaam

- 11.1 Inspreker verzoekt om handhaving aanduiding Bd + D voor Baarleseweg 40 en 40a zoals in het huidige bestemmingsplan is opgenomen.

Commentaar:

De gronden hebben in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gekregen. Deze bestemming staat gelijk aan de aanduiding 'Bd' in de bestemming 'Dorpslint' in het vigerende bestemmingsplan. De in het vigerend bestemmingsplan toegestane detailhandel wordt middels een aanduiding op de plankaart 'detailhandel toegestaan' in het nieuwe bestemmingsplan gewaarborgd. In de voorschriften wordt opgenomen dat een oppervlak van maximaal 100 m² aan detailhandel is toegestaan.

- 11.2 Inspreker heeft bezwaar tegen de aangegeven bouwhoogte van 7 meter voor Baarleseweg 40 en 40a.

Commentaar:

Uit bouwvergunningen blijkt niet hoe hoog de bedrijfsgebouwen zijn. Wel is uit de tekeningen op te maken dat het overgrote deel van de bebouwing niet hoger is dan 4 meter. Een maximale bouwhoogte van 7 meter is gerechtvaardigd.

- 11.3 Inspreker is het niet eens met de als 'bouwzone 1' aangeduide situatie voor Baarleseweg 40 en 40a.

Commentaar:

Om te voorkomen dat er een gesloten gevelwand aan de straatzijde kan ontstaan, is 'bouwzone 1' om de aanwezige woning heen doorgetrokken. Tevens dient de ruimte tussen Baarleseweg 40a en 42 vrij gehouden te worden ten behoeve van aan- en afvoer van het bedrijf.

- 11.4 De woonbestemming voor Baarleseweg 40 ontbreekt.

Commentaar:

Baarleseweg 40a wordt bewoond. Er zijn geen bouwvergunningen waaruit blijkt dat er twee woningen op het perceel aanwezig zijn. Daarnaast is in de gemeentelijke basisadministratie

niets terug te vinden van bewoning van Baarleseweg 40. Aan Baarleseweg 40 wordt geen woonbestemming toegekend.

12. E. Jacobs-de Jong, Baarleseweg 36, 4861 BT te Chaam

- 12.1 Inspreker verzoekt om een dubbelwoning op het perceel Baarleseweg 36 mogelijk te maken.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 4.1.

13. C.H.J.M. Nikkessen, Dorpsstraat 67, 4861 AB te Chaam

- 13.1 Inspreker wijst op de aanwezigheid van een slagerij annex slachterij met winkel en woning op het perceel Dorpsstraat 67 en verzoekt de bestemming aan de huidige situatie aan te passen.

Commentaar:

De bestemming 'Detailhandel' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met op de plankaart een specifieke aanduiding 'slachterij toegestaan'. De aanwezige detailhandel wordt middels een aanduiding op de plankaart 'detailhandel toegestaan' gewaarborgd. De woning blijft gehandhaafd.

- 13.2 Inspreker verzoekt om vergroting van het bouwvlak zoals door hemzelf aangegeven.

Commentaar:

Op het perceel Dorpsstraat 67 is zoals inspreker al aangeeft een slachterij aanwezig. Daar het hier een bestaande situatie betreft, wordt deze ook als zodanig bestemd. Uitbreiding van een dergelijk bedrijf in de bebouwde kom is echter niet gewenst.

De gronden kadastraal bekend gemeente Chaam sectie E nummer 4897 behoorden in het verleden tot Dorpsstraat 71 en hebben in het vigerend bestemmingsplan "Kom Chaam" de bestemming 'Dorpslint' met de aanduiding 'maatschappelijke doeleinden'. Omdat uitbreiding van de slachterij niet wenselijk is, wordt niet meegewerkt aan een vergroting van het bouwvlak. De bestemming 'Tuinzone 2' voor de betreffende gronden blijft in het ontwerp bestemmingsplan gehandhaafd. De gronden aan de voorzijde van Dorpsstraat 67 voorzover achter de voorgevelrooilijn van Dorpsstraat 65 gelegen krijgen de aanduiding 'bouwzone 2'. De gronden die grenzen aan de Boterfabriekweg hebben in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied', hierop mag niet ten behoeve van bedrijfsdoeleinden gebouwd worden. Deze gronden krijgen derhalve in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'bouwzone 1' in plaats van 'bouwzone 2'.

- 13.3 Inspreker verzoekt om verhoging van het bebouwingspercentage naar 80%.

Commentaar:

Het vigerend bestemmingsplan maakt bebouwing van het perceel mogelijk tot maximaal 50% voor die gronden die de bestemming 'Dorpslint' hebben. Niet het gehele perceel heeft deze bestemming. De gronden die grenzen aan de Boterfabriekweg (55 m²) hebben de bestemming 'Woongebied', hierop mag niet ten behoeve van bedrijfsdoeleinden gebouwd worden. Dit betekent dat in het vigerend bestemmingsplan 50 % van (520 m²-55 m² =) 465 m² bebouwd mag worden, ofwel 232,50 m², ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, detailhandel en wonen.

In het voorontwerp bestemmingsplan is het bebouwingspercentage 70% van 'bouwzone 2'.

De gronden aan de voorzijde van Dorpsstraat 67 voorzover voor de voorgevelrooilijn van Dorpsstraat 65 gelegen (ca. 70 m²) hebben de aanduiding 'bouwzone 1'. De gronden grenzend aan de Boterfabriekweg (55 m²) krijgen de aanduiding 'bouwzone 1'. Voorgaande betekent dat na aftrek van de gronden met de aanduiding 'bouwzone 1' er (520 m²- 70 m² - 55 m²) 395 m² voor maximaal 70% bebouwd mag worden, ofwel 276,5 m², ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, detailhandel en wonen. Zoals bij punt 13.2 reeds vermeld is, is uitbreiding van de slachterij niet gewenst. In het ontwerp bestemmingsplan wordt het bebouwingspercentage derhalve verlaagd naar 60%, zodat de mogelijkheden ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan gelijk blijven.

14. J. Vermetten, Wijnruit 47, 4907 HC te Oosterhout

- 14.1 Inspreker verzoekt het bouwblok voor Dorpsstraat 7 aan te passen aan de in behandeling zijnde aanvragen voor een monumentenvergunning en een bouwvergunning.

Commentaar:

De bestemming 'Woondoeleinden' wordt overeenkomstig de in behandeling zijnde vergunningen aangepast.

- 14.2 Inspreker meent dat het nieuwe bestemmingsplan zijn rechten als eigenaar inperkt voor wat betreft de bestemming en/of het maximaal te bebouwen oppervlakte. Inspreker kan hiermee niet instemmen. Inspreker verzoekt om een ander voorstel waarin zijn bestaande rechten volledig worden gerespecteerd voor Dorpsstraat 7 en Dorpsstraat 80.

Commentaar:

De gronden behorende bij *Dorpsstraat 7* zijn in het vigerend bestemmingsplan bestemd voor 'Dorpscentrum'. Op de plankaart is voor de betreffende gronden geen aanvullende aanduiding opgenomen. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor woondoeleinden.

Functieveranderingen zijn binnen de bestemming wel mogelijk. Functieverandering van wonen naar zakelijke dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening is toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden vrijstelling verlenen voor de functieverandering van wonen naar detailhandel en/of horeca.

In het voorontwerp bestemmingsplan is Dorpsstraat 7 bestemd voor 'Woondoeleinden', 'Tuinzone 1' en 'Tuinzone 2'. Functieveranderingen zijn niet mogelijk. Omdat Dorpsstraat 7 een Rijksmonument is, is het van belang dat de bebouwing voor de toekomst behouden blijft. Door de gemeenteraad is het Integraal Archeologie en Monumentenbeleid vastgesteld. In dit beleid is opgenomen dat ten behoeve van het behoud van de monumenten de gemeente in principe zal meewerken aan een functieverandering van deze panden. Wanneer monumenten functioneel worden gebruikt is dit de beste garantie dat ze ook goed onderhouden worden. In de bestemming 'Woondoeleinden' wordt daartoe ten behoeve van Rijksmonumenten een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen, onder voorwaarden, de bestemming op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigen in de bestemming 'Detailhandel –DH–', 'Kantoordeleinden –K–', 'Maatschappelijke doeleinden –M–', 'Dienstverlening –DV–' en 'Horeca –H–'.

Dorpsstraat 7 kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet meer uitbreiden. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen (aangebouwde bijgebouwen + vrijstaande bijgebouwen) bij woningen mag niet meer bedragen dan 50 m² per bouwperceel. Voor het aangebouwde bijgebouw, waarvoor vergunning is gevraagd, wordt momenteel een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd. Het vigerende bestemmingsplan biedt momenteel geen uitbreidingsmogelijkheden meer.

Door aanpassing van de bestemming 'Woondoeleinden' zoals in punt 14.1 wordt voorgesteld, zodat de aanbouw de bestemming 'Woondoeleinden' krijgt, maakt dat het voorontwerp bestemmingsplan wel bebouwingsmogelijkheden biedt. In de bestemming 'Tuinzone 2' mag, ten dienste van de bestemming 'Woondoeleinden', 150 m² aan vrijstaande bijgebouwen realiseren. Daarnaast mag, ten dienste van de bestemming 'Woondoeleinden', (zowel aan de zij- als achtergevel) tot een diepte van maximaal 5 meter bouwen.

De gronden behorende bij *Dorpsstraat 80* zijn in het vigerend bestemmingsplan bestemd voor 'Dorpslint'. Op de plankaart is voor de betreffende gronden geen aanvullende aanduiding opgenomen. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor woondoeleinden.

Functieveranderingen zijn binnen de bestemming mogelijk. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden vrijstelling verlenen voor de functieverandering van wonen naar detailhandel, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en bedrijven. Het vigerend bestemmingsplan maakt functieverandering naar bovengenoemde functies slechts mogelijk indien het functies betreft waarvoor geen plaats (meer) is in het dorpscentrum of die daar ruimtelijk niet inpasbaar zijn. Deze voorwaarde maakt het in de praktijk nagenoeg onmogelijk om vrijstelling te verlenen ten behoeve van de nieuwvestiging van niet-woonfuncties in de bestemming 'Dorpslint'.

In het voorontwerp bestemmingsplan is Dorpsstraat 80 bestemd voor 'Woondoeleinden', 'Tuinzone 1' en 'Tuinzone 2'. Functieveranderingen zijn niet mogelijk. De hoofdbewoner van het hoofdgebouw (de woning) mag wel tot ten hoogste 30% van het oppervlak van hoofd-,

bijgebouwen en aanbouwen tot een maximum van 45 m² (bouwpercelen van 750 m² – 1.250 m² maximaal 60 m² en voor bouwpercelen groter dan 1.250 m² maximaal 75 m²) een aan huis gebonden beroepsmatige activiteit uitoefenen (een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden, dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend). Hiervoor hoeft geen vrijstelling verleend te worden. In het vigerend bestemmingsplan is dit slechts mogelijk na het verlenen van vrijstelling door burgemeester en wethouders.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen (aangebouwde bijgebouwen + vrijstaande bijgebouwen) bij woningen mag in het vigerend bestemmingsplan niet meer bedragen dan 50 m² per bouwperceel. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt ruimere bebouwingsmogelijkheden dan het vigerend plan. In de bestemming 'Tuinzone 2' mag, ten dienste van de bestemming 'Woondoeleinden', 145 m² aan vrijstaande bijgebouwen realiseren. Daarnaast mag onder voorwaarden, ten dienste van de bestemming 'Woondoeleinden', (zowel aan de zij- als achtergevel) tot een diepte van maximaal 5 meter aanbouwen.

De bebouwingsmogelijkheden ten dienste van de bestemming 'Woondoeleinden' in de bestemming 'Tuinzone 2' is in het voorontwerp bestemmingsplan erg ruim. In het ontwerp bestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden begrenst tot 60 % van het bouwperceel, dit ter voorkoming van het geheel volbouwen van kleine bouwpercelen. Zie hiervoor verder het commentaar bij punt 15.2.

15. A.W.L. de Bont, Withagen 5, 4861 AP te Chaam mede ondertekend door 22 andere personen, zie lijst in bijlage 1

- 15.1 Inspreker meent dat de gebruikte kadastrale ondergrond sterk verouderd is, waardoor geen recht wordt gedaan aan de bestaande bebouwing.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 2.2.

- 15.2 Inspreker meent dat door het kleiner maken van de bouwblokken dan de werkelijke bebouwing bestaande rechten beperkt worden.

Commentaar:

De bebouwingsmogelijkheden in het voorontwerp bestemmingsplan zijn in de meeste gevallen veel ruimer dan in het vigerend bestemmingsplan. Voor de niet-woonfuncties zijn ruime bebouwingsvlakken opgenomen met een bebouwingspercentage dat veelal ruimer is dan in het vigerend bestemmingsplan. De bebouwingspercentages in het voorontwerp bestemmingsplan lager dan 50% zullen voor de percelen, waarvoor in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Dorpscentrum' of 'Dorpslint' geldt, verhoogd worden naar 50%.

De bebouwingsmogelijkheden voor woningen zijn in het voorontwerp bestemmingsplan ruimer dan in het vigerend bestemmingsplan.

In het vigerend bestemmingsplan mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen (aangebouwde bijgebouwen + vrijstaande bijgebouwen) bij woningen niet meer bedragen dan 50 m² per bouwperceel. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de

uitbreidingsmogelijkheden opgenomen in de bestemming 'Tuinzone 2'. In deze bestemming kan 50 m² aan (vrijstaande) bijgebouwen gerealiseerd worden voor bouwpercelen tot 300 m².

Voor bouwpercelen groter dan 300 m² 50 m², vermeerderd met 10% van het aantal m² dat het perceel groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m². Daarnaast mag men, ten dienste van de bestemming 'Woondoeleinden', (zowel aan de zij- als achtergevel) aanbouwen tot een diepte van maximaal 5 meter. De woningen (hoofdgebouwen) hebben de bestemming 'Woondoeleinden' gekregen. In veel gevallen is deze bestemming ruimer genomen dan dat de woning momenteel is. Dit betekent dat voor die gronden, die binnen deze bestemming nog niet bebouwd zijn, de woning (veelal aan de achterzijde) uitgebreid kan worden. De meeste woningen kunnen zo tot 12 meter diep uitgebreid worden. Daarachter kan dan vervolgens nog de aanbouw gerealiseerd worden, die de bestemming 'Tuinzone 2' mogelijk maakt.

Voorgaande op een rijtje gezet hebbende, heeft geleid tot een aanpassing van de

bebouwingsmogelijkheden voor woningen in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. De uitbreidingsmogelijkheden die geboden worden in de bestemming 'Woondoeleinden' blijven gehandhaafd. De regeling voor vrijstaande bijgebouwen in de bestemming 'Tuinzone 2' blijft eveneens gehandhaafd. Voor aanbouwen en bijgebouwen in de bestemming 'Tuinzone 2' worden extra situeringseisen opgenomen. Voor percelen met een zijtuin, die grenst aan het openbaar gebied (weg, groenvoorziening, water e.d.) wordt opgenomen, dat de afstand tussen de in de zijtuin te bouwen aan- en bijgebouwen en het openbaar gebied ten minste drie meter dient te bedragen. Deze afstand is reeds in het vigerend bestemmingsplan opgenomen. Voor overige aanbouwen aan de zijgevel wordt opgenomen dat de afstand tussen de aanbouw en het naast gelegen perceel ten minste één meter dient te bedragen. Om te voorkomen dat percelen geheel volgebouwd worden, waardoor geen buitenruimte meer resteert, wordt een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 60 % van het bouwperceel (Bouwperceel: een zelfstandig en aaneengesloten bebouwd of onbebouwd stuk grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken waarop krachtens het plan bebouwing is toegelaten. Het bouwperceel wordt veelal gevormd door de bestemmingen 'Tuinzone 1', 'Woondoeleinden' en 'Tuinzone 2'). Het percentage van 60 % wordt momenteel ook in het vigerende bestemmingsplan gehanteerd voor de woongebieden. Ondanks deze aanpassingen blijven de bebouwingsmogelijkheden voor woningen in het nieuwe bestemmingsplan veelal veel ruimer dan in het vigerend bestemmingsplan.

- 15.3 Inspreker meent dat ter hoogte van de Baarleseweg een deel van de openbare weg bestemd is tot voortuin, waardoor bestaande rechten kunnen komen te vervallen.

Commentaar:

Alle openbare wegen zijn bestemd als 'Verblijfsgebied' danwel 'Verkeersgebied'. Onduidelijk is welke gronden bedoeld worden. In het voorontwerp bestemmingsplan is de Vogelenzang abusievelijk bestemd als 'Verblijfsgebied'. In het ontwerp bestemmingsplan zullen deze gronden bestemd worden als 'Tuinzone 1'. In deze bestemming is het niet mogelijk gebouwen op te richten. De toegang tot de percelen kan zo niet belemmerd worden.

- 15.4 Inspreker meent dat op plaatsen waar in het vigerende bestemmingsplan bouwen mogelijk was de bestemming zodanig beperkt is dat dit nu onmogelijk wordt.

Commentaar:

Onduidelijk is wat inspreker hiermee bedoeld. De niet-woonfuncties en de woonfuncties hebben ruimere bebouwingsmogelijkheden gekregen dan in het vigerend bestemmingsplan zie commentaar bij punt 15.2.

- 15.5 Inspreker meent dat bestaande gebouwen zijn wegbestemd.

Commentaar:

Er zijn geen gebouwen wegbestemd. De bebouwing van niet-woonfuncties liggen allen geheel binnen het bouwvlak ('bouwzone 2' van de bijbehorende bestemming). Sommige aanbouwen bij woningen zijn niet opgenomen in de bestemming 'Woondoeleinden' deze vallen in de bestemming 'Tuinzone 2'. Het commentaar bij punt 15.2 maakt duidelijk dat bouwen ten behoeve van de bestemming 'Woondoeleinden' in de bestemming 'Tuinzone 2' is toegestaan. Deze bebouwing is dus niet wegbestemd.

- 15.6 Inspreker vindt het onaanvaardbaar dat de bestemming 'detailhandel' buiten het centrum is gewijzigd in een 'positieve bestemming detailhandel'.

Commentaar:

Wat inspreker bedoeld met positieve bestemming detailhandel is niet geheel duidelijk. Detailhandelsbedrijven gelegen buiten het centrum hebben de bestemming 'Detailhandel' gekregen. In het vigerend bestemmingsplan hebben detailhandelsbedrijven buiten het centrum de bestemming 'Dorpslint' met een aanduiding 'detailhandel'. Functieveranderingen zijn binnen de bestemming 'Dorpslint' mogelijk. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden vrijstelling verlenen voor de functieverandering van detailhandel naar zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en bedrijven. Het vigerend bestemmingsplan maakt functieverandering naar bovengenoemde functies slechts mogelijk indien het functies betreft waarvoor geen plaats (meer) is in het dorpscentrum of die daar ruimtelijk niet inpasbaar zijn. Deze voorwaarde maakt het in de praktijk nagenoeg onmogelijk

om vrijstelling te verlenen ten behoeve van de nieuwvestiging van niet-woonfuncties in de bestemming 'Dorpslint'.

In het nieuwe bestemmingsplan geldt voor gronden die bestemd zijn voor 'Detailhandel', dat op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het college van burgemeester en wethouders de bestemming onder bepaalde voorwaarden kunnen wijzigen in de bestemming 'Detailhandel', 'Kantoordoeleinden', 'Dienstverlening' en 'Maatschappelijke doeleinden'. Voor die gronden moet, wanneer de bestemming gewijzigd moet worden, een procedure doorlopen worden. Hieraan is een procedure gekoppeld, zodat voorwaarden gesteld kunnen worden waaraan voldaan moet worden, om zo bijvoorbeeld hinder voor de omgeving te voorkomen. De voorwaarde dat functieverandering slechts mogelijk is indien het functies betreft waarvoor geen plaats (meer) is in het dorpscentrum of die daar ruimtelijk niet inpasbaar zijn komt te vervallen. De bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is inhoudelijk niet anders dan in het vigerend bestemmingsplan. De bebouwingsmogelijkheden zijn eveneens gerespecteerd en zelfs verruimd, zie hiervoor tevens het commentaar onder punt 15.2.

- 15.7 Inspreker constateert dat het nog niet uitgevoerde deel van het centrumplan niet in het plan voorkomt.

Commentaar:

Zie het commentaar bij punt 9.1.

- 15.8 Inspreker meent dat het plan wordt gebruikt om onrechtmatig – zonder bouwvergunning - gebouwde detailhandelsbedrijven te legaliseren.

Commentaar:

Alle bestaande detailhandelsbedrijven in het plangebied, die de bestemming 'Centrumdoeleinden' danwel 'Detailhandel' hebben gekregen, passen in het vigerend bestemmingsplan, of er is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor doorlopen.

- 15.9 Inspreker is niet bekend met een distributie planologisch onderzoek waar naar verwezen wordt in het plan. Het onderzoek is naar mening van de inspreker niet door een onafhankelijk instituut uitgevoerd.

Commentaar:

De uitkomsten van het distributie planologisch onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 2.2.3 en 4.4.3. Het onderzoek is door adviesbureau BRO uitgevoerd. Het distributie planologisch onderzoek is openbaar en kan op het gemeentekantoor worden ingezien.

- 15.10 Het is inspreker niet duidelijk waarom bij dit ontwerp afgeweken wordt van de methodiek die gevolgd is bij het vigerende plan.

Commentaar:

Eén van de doelstellingen van het project actualiseren en beheren van bestemmingsplannen is het standaardiseren van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen (Chaam, Alphen, en Galder) van de gemeente. Voor de drie bebouwde kommen zijn verschillende bestemmingsplanmethodieken toegepast. Gezocht is naar een methodiek die voor zowel de burger als de gemeente de rechten het duidelijkst weergeeft. Het vigerend bestemmingsplan 'Kom Chaam' is een globaal bestemmingsplan. De praktijk heeft uitgewezen dat een gedetailleerd bestemmingsplan voor zowel de burger als de gemeente het best hanteerbaar is. De plankaart geeft een duidelijke weergave van de rechten. Er zijn weinig interpretatieverschillen. Voorgaande is reden waarom gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

16. C. van den Broek-van Lil, Antiek de Spiegelhoeck, Dorpsstraat 60, 4861 AD te Chaam

- 16.1 Inspreker verzoekt de bestemming van Dorpsstraat 60 aan te passen aan de werkelijke situatie. Het gehele perceel is in gebruik voor showroom, detailhandel in antiek, opslag van antiek en werkplaats. Er worden meubels schoongemaakt, gerestaureerd, hersteld en bewerkt, voor deze werkzaamheden is een milieuvergunning aanwezig.

Commentaar:

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de gronden behorende bij Dorpsstraat 60 bestemd voor 'Centrumdoeleinden'. Dit is een zeer ruime bestemming. De door inspreker genoemde

functies/werkzaamheden zijn allen mogelijk in deze bestemming. Alle bestaande bebouwing is opgenomen in 'bouwvlak 2'. Op de plankaart is een bebouwingspercentage van 50% opgenomen. Voor de omliggende percelen is een bebouwingspercentage van 70 % tot 100 % opgenomen. Voor Dorpsstraat 60 zal het bebouwingspercentage verhoogd worden naar 70%.

17. J.W.M. van Lil, Bredaseweg 18, 4861 AH te Chaam

- 17.1 Inspreker wil dat er op het persoonlijke perceel, Bredaseweg 18, alsook elders in de kom Chaam, ruimte blijft voor verbouwing, bebouwing cq. wijzigingen, binnen de nu geldende regels.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 15.2.

- 17.2 Inspreker maakt bezwaar tegen het vroegtijdig herzien van het vigerende bestemmingsplan Kom Chaam. Inspreker is van mening dat de andere kernen hiervoor eerder in aanmerking komen. Inspreker meent dat Chaam als proeftuin wordt gebruikt.

Commentaar:

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is in artikel 33 de verplichting opgenomen, dat een bestemmingsplan éénmaal in de tien jaar wordt herzien. Tot op heden heeft het niet voldoen aan dit artikel geen gevolgen gehad. Zoals het er nu naar uitziet zullen in de nieuwe WRO sancties volgen als bestemmingsplannen gedateerd zijn. In de voorstellen voor de nieuwe WRO is opgenomen dat bestemmingsplannen ouder dan tien jaar niet meer als toetsingskader voor bouwvergunningen mogen worden gebruikt, tot het moment dat de bestemmingsplannen geactualiseerd zijn. Daarnaast moeten burgers vanaf 2007 de bestemmingsplannen digitaal kunnen raadplegen (via internet). Deze twee punten zijn voor de raad reden geweest in te stemmen met het project 'actualiseren en beheren van bestemmingsplannen'. De gemeente Alphen-Chaam beschikt op dit moment over een ca. 45 bestemmingsplannen. Daarnaast zijn een aantal nieuwe bestemmingsplannen, danwel wijzigingen van bestemmingsplannen in procedure. Deze bestemmingsplannen, de StructuurvisiePlus, de dorpsvisies, alsmede andere wet- en regelgeving (Woningwet, Bouwverordening, WRO e.d.) vormen het planologisch juridisch kader voor het bebouwen van gronden en het gebruik van gronden en opstallen in de gemeente. Er zijn grote verschillen ontstaan tussen de verschillende bestemmingsplannen door het tijdverschil van opstellen, alsmede door het destijds aanwezige planologische regime, ruimtelijke visies en doordat verschillende externe bureaus aan de opstelling van deze bestemmingsplannen hebben meegewerkt. Hierdoor zijn verschillen ontstaan in de bouw- en gebruiksvoorschriften van de diverse bestemmingsplannen. Dit leidt tot ongelijkheid in toetsing van plannen en verzoeken dat aan de burgers soms moeilijk te verklaren is. Bij de toetsing van bouwaanvragen is het dikwijls noodzakelijk vrijstellings- en wijzigingsprocedures te volgen om voor zover mogelijk gelijkheid in behandeling na te streven. Ook op de handhaving van de voorschriften heeft dit zijn weerslag. Hoewel de geldende bestemmingsplannen in de kom Chaam redelijk recent zijn, bevatten zij onderdelen, die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel zijn. Zo worden in andere bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in het vigerend bestemmingsplannen voor Chaam niet zitten. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid.

18. L.J.M. Donkers namens Autobedrijf Donkers Chaam B.V., Postbus 44, 4860 AA te Chaam

- 18.1 Inspreker verzoekt de huidige bestemming voor de percelen Dorpsstraat 41-41a, 43, 45 en 47 niet te wijzigen of op zijn minst een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de ontwikkeling van zijn toekomstvisie mogelijk te maken. Inspreker is al met enkele partijen in gesprek over de realisatie van een compleet plan waaronder een autoshowroom voor de merken Mazda en Ford.

Commentaar:

Inspreker heeft de gemeente nog geen plan voorgelegd. In 1995 heeft de gemeente een groot deel van het bedrijf/gronden van de heer Donkers gekocht. In de koopovereenkomst d.d. 25

oktober 1995 is in artikel 10, lid 1 opgenomen: “In het op gemelde kadastrale schets in dubbele arcering aangegeven pand, hetwelk eigendom blijft van verkoper, is het verkoper toegestaan te handhaven een overdekt detailhandelsbedrijf van beperkte omvang voor de volgende activiteiten: verkoop van auto-accessoires en de montage daarvan; en showroom auto’s/ kantoor”. Bij vertaling hiervan naar de huidige kadastrale situatie heeft voorgaande betrekking op de gronden kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie E nummer 5123 (Dorpsstraat 41). In de gesloten koopovereenkomst zijn door de gemeente geen toezeggingen gedaan met betrekking tot het realiseren van een nieuwe autoshowroom. De voorgestane ontwikkeling moet passen in de “Centrumvisie Chaam”. Zie verder het commentaar bij punt 9.1.

19. L.J.M. Donkers namens Autobedrijf Donkers B.V., Postbus 44, 4860 AA te Chaam

- 19.1 Inspreker verzoekt de huidige bestemming voor de percelen Dorpsstraat 41-41a, 43, 45 en 47 niet te wijzigen of om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de ontwikkeling van zijn toekomstvisie mogelijk te maken. Reclamant is al met enkele partijen in gesprek over de realisatie van een compleet plan waaronder een autoshowroom voor de merken Mazda en Ford.

Commentaar:

Deze reactie is identiek aan reactie 18. Zie commentaar bij punt 18.1 en punt 9.1.

20. L.J.M. Donkers, Zwanendries 13, 4861 EH te Chaam

- 20.1 Inspreker heeft bezwaren tegen de geplande nieuwbouw (fase 2) op de kop van het plein. Inspreker stelt voor deze ruimte te bestemmen voor parkeren.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 1.1.

- 20.2 Inspreker verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het gebied tussen de huidige Brouwerij en de Kapelstraat een en ander overeenkomstig de “Centrumvisie Chaam”. Inspreker meent dat de ontwikkeling van dit gebied binnen de planperiode van het bestemmingsplan valt.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 9.1.

- 20.3 Inspreker verzoekt de ruimte voor Lidl, die een aanzet is voor de langzaamverkeersroute richting de Kerkstraat te bestemmen als ‘verblijfsgebied’. Deze is nu in het plan opgenomen als ‘centrumdoeleinden’.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 9.2.

21. H.A.M. Donkers, Dorpsstraat 41, 4861 AB te Chaam

- 21.1 Inspreker heeft bezwaren tegen de geplande nieuwbouw (fase 2) op de kop van het plein. Inspreker stelt voor deze ruimte te bestemmen voor parkeren.

Commentaar:

Deze reactie is identiek aan reactie 20. Zie commentaar bij punt 1.1.

- 21.2 Inspreker verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het gebied tussen de huidige Brouwerij en de Kapelstraat een en ander overeenkomstig de “Centrumvisie Chaam”. Inspreker meent dat de ontwikkeling van dit gebied binnen de planperiode van het bestemmingsplan valt.

Commentaar:

Deze reactie is identiek aan reactie 20. Zie commentaar bij punt 9.1.

- 21.2 Inspreker verzoekt de ruimte voor Lidl, die een aanzet is voor de langzaamverkeersroute richting de Kerkstraat te bestemmen als ‘verblijfsgebied’. Deze is nu in het plan opgenomen als ‘centrumdoeleinden’.

Commentaar:

Deze reactie is identiek aan reactie 20. Zie commentaar bij punt 9.2.

22. M.E.C. Donkers, Dorpsstraat 41, 4861 AB te Chaam

- 22.1 Inspreker heeft bezwaren tegen de geplande nieuwbouw (fase 2) op de kop van het plein. Inspreker stelt voor deze ruimte te bestemmen voor parkeren.

Commentaar:

Deze reactie is identiek aan reactie 20 en 21. Zie commentaar bij punt 1.1.

- 22.2 Inspreker verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het gebied tussen de huidige Brouwerij en de Kapelstraat een en ander overeenkomstig de “Centrumvisie Chaam”. Inspreker meent dat de ontwikkeling van dit gebied binnen de planperiode van het bestemmingsplan valt.

Commentaar:

Deze reactie is identiek aan reactie 20 en 21. Zie commentaar bij punt 9.1.

- 22.2 Inspreker verzoekt de ruimte voor Lidl, die een aanzet is voor de langzaamverkeersroute richting de Kerkstraat te bestemmen als ‘verblijfsgebied’. Deze is nu in het plan opgenomen als ‘centrumdoeleinden’.

Commentaar:

Deze reactie is identiek aan reactie 20 en 21. Zie commentaar bij punt 9.2.

23. P. Geerts, Kapelstraat 19, 4861 SB te Chaam

- 23.1 Inspreker merkt op dat de kadastrale ondergrond verouderd is en verzoekt om gebruik te maken van actuele gegevens.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 2.2.

- 23.2 Inspreker verzoekt de bestemming woondoeleinden voor Kapelstraat 19 aan te passen aan de werkelijkheid, door het bestemmingsvlak aan de oost- en zuidgevel zodanig te verplaatsen dat de gehele woning in het bestemmingsvlak valt.

Commentaar:

Sommige aanbouwen bij woningen zijn niet opgenomen in de bestemming ‘Woondoeleinden’, deze vallen in de bestemming ‘Tuinzone 2’. In de bestemming ‘Tuinzone 2’ kunnen ten dienste van de bestemming ‘Woondoeleinden’ aan- en bijgebouwen gerealiseerd worden. Zie voor de bebouwingsmogelijkheden het commentaar bij punt 15.2. In 15.2 is eveneens aangegeven dat de bestemming ‘Woondoeleinden’ ruimer kan zijn dan de aanwezige hoofdbouw (de woning) op het perceel. Aan de voorzijde van de woning wordt deze ruimte geboden. Woningen met een beperkte diepte hebben ook aan de achterzijde extra ruimte gekregen.

- 23.3 Inspreker verzoekt tot opnemen van de garage en paardenstal op de plankaart.

Commentaar:

De gemeente beschikt momenteel niet over gegevens (inmetingen) om de garage en paardenstal op de juiste plaats op het perceel te kunnen plaatsen. Door het kadaster wordt niet alle aanwezige bebouwing op de percelen ingemeten. Deze bijgebouwen zijn zoals bij punt 15.2 is aangegeven niet wegbestemd.

- 23.4 Inspreker wijst op een wijziging van de waterloop van de “Roode beek” meer dan 30 jaar geleden. Inspreker verzoekt een en ander op de plankaart aan te passen aan de huidige kadastrale situatie, diepere tuin. Tevens de “beschermingszone water” aan te passen aan de loop van de beek.

Commentaar:

Op de plankaart wordt de ‘beschermingszone water’ aangepast aan de werkelijke loop van de Roode beek. Tevens wordt de bestemming ‘Tuinzone 2’ aangepast aan de werkelijke situatie.

24. P. Geerts, Kapelstraat 19, 4861 SB te Chaam

- 24.1 Inspreker verzoekt voor Gilzeweg 2 om uitbreiding van ‘bouwzone 2’, zodanig dat het koetshuis hierin opgenomen wordt en voldoende uitbreidingsmogelijkheden geboden worden.

Commentaar:

Het koetshuis is evenals het hoofdgebouw cultuurhistorisch waardevol. Om het koetshuis ook voor de toekomst te behouden is het van belang de gebruiksmogelijkheden te vergroten. Het koetshuis wordt derhalve opgenomen in 'bouwzone 2'. Tevens wordt de ruimte tussen het koetshuis en het hoofdgebouw opgenomen in 'bouwzone 2', zodat er meer uitbreidingsmogelijkheden ontstaan.

- 24.2 Inspreker verzoekt de huidige parkeervoorziening bij Gilzeweg 2 in het plan op te nemen.

Commentaar:

De huidige parkeervoorziening is opgenomen in 'bouwzone 1'. Op deze gronden mag geparkeerd worden. De huidige parkeervoorziening behoeft derhalve niet specifiek bestemd te worden.

- 24.3 Inspreker verzoekt de bestemming voor Gilzeweg 2 aanzienlijk uit te breiden en niet te beperken tot de kantoorbestemming. Inspreker stelt voor de bestemming met de volgende mogelijkheden uit te breiden: wonen, kantoor, dienstverlening, praktijk aan huis, detailhandel en horeca.

Commentaar:

Inspreker verwijst in zijn inspraakreactie regelmatig naar het bestemmingsplan "Kern Chaam – Herziening Pastorie". Dit bestemmingsplan is in 1996 komen te vervallen, nadat het vigerende bestemmingsplan "Kom Chaam" door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd is. Gedeputeerde Staten heeft voor het vigerende bestemmingsplan "Kom Chaam" goedkeuring onthouden aan de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Dorpscentrum' een functieverandering naar wonen mogelijk te maken. Gilzeweg 2 is in het vigerend bestemmingsplan bestemd voor 'Dorpscentrum'. Functieverandering naar wonen is momenteel niet mogelijk.

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor 'Kantoordoeleinden'. In de voorschriften behorende bij 'Kantoordoeleinden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen, onder voorwaarden, de bestemming op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigen in de bestemming 'Detailhandel', 'Dienstverlening' en 'Maatschappelijke doeleinden'. Het betreft hier een Rijksmonument. Door de gemeenteraad is het Integraal Archeologie en Monumentenbeleid vastgesteld. In dit beleid is opgenomen dat ten behoeve van het behoud van de monumenten de gemeente in principe zal meewerken aan een functieverandering van deze panden. Wanneer monumenten functioneel worden gebruikt is dit de beste garantie dat ze ook goed onderhouden worden. Voor het hergebruik van gemeentelijke monumenten is onlangs ook besloten om hiervoor een woonfunctie toe te kennen. Het is van belang dat de bebouwing voor de toekomst behouden blijft. De gronden zijn gelegen in het centrum van Chaam. De gronden krijgen, evenals de overige gronden in het centrum, de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Deze bestemming biedt meer mogelijkheden met betrekking tot functieveranderingen. In de bestemming 'Centrumdoeleinden' is het niet mogelijk de gronden voor kantoordoeleinden te gebruiken. De wijze waarop het pand de afgelopen jaren gebruikt is, is binnen deze bestemming dus niet mogelijk. In de bestemming 'Centrumdoeleinden' wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van Rijksmonumenten, die functieverandering naar 'Kantoordoeleinden' mogelijk maakt. Om wonen mogelijk te maken moet er een akoestisch onderzoek gedaan worden om te kunnen bepalen of er ten aanzien van het geluid een hogere grenswaarde voor de gevelbelasting nodig is. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat een hogere grenswaarde van 55 dB(A) aangevraagd moet worden bij de provincie. De procedure is inmiddels gestart.

- 24.4 Inspreker verzoekt voor Gilzeweg 2 het bestemmingsplan te laten voorzien in een overkapping van het parkeerterrein. Eén en ander als oplossing tegen de overlast van uitwerpselen van vogels die in de monumentale zilversdoorn naast het parkeerterrein verblijven.

Commentaar:

Het parkeerterrein ligt aan de Gilzeweg, voor het koetshuis en grenst aan de hoofdbebouwing. Een overkapping boven het parkeerterrein is niet wenselijk. Een overkapping doet afbreuk aan de uitstraling van het Rijksmonument.

25. I. Brouns-Nouwen, Withagen 67, 4861 AP te Chaam

- 25.1 Inspreker verzoekt rekening te houden met de uitspraak van de Rechtbank Breda d.d. 16 september 2004 onder procedurenummer 04/66 BSTPL LAG Z.

Commentaar:

Door de vergunninghouder is hoger beroep aangetekend bij de Raad van State. Op 1 april 2005 is deze zaak bij de Raad van State voorgekomen, medio mei 2005 werd de uitspraak verwacht. De Raad van State heeft echter de termijn waarop zij een uitspraak zullen doen met zes weken verlengd. De uitspraak zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen zijn. De uitspraak van de Raad van State kan aanleiding geven het plan aan te passen.

Chaaam beschikt over een historische lintstructuur, Bredaseweg, Dorpsstraat, Baarleseweg, Ulicotenseweg en Gilzeweg. Linten herbergen van oudsher meerdere functies. De diversiteit aan functies in de lintstructuur zorgt voor levendigheid en onderscheidt de linten van de omliggende woonbuurten. Deze levendigheid moet behouden blijven. Om die reden zijn de aanwezige bedrijven positief bestemd. Aan de Bredaseweg 24 is reeds geruime tijd een bedrijf gevestigd. Evenals alle andere aanwezige bedrijven wordt dit bedrijf positief bestemd. Voor het betreffende bedrijf is een bouwregeling opgenomen die overeenkomt met die van andere bedrijven in de historische linten.

- 25.2 Inspreker verzoekt grondig te onderzoeken wat voor bedrijf momenteel gevestigd en in bedrijf is aan de Bredaseweg 24 te Chaam.

Commentaar:

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de gronden aan de Bredaseweg 24 bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden' met de specifieke aanduiding 'timmerwerkplaats'. Bij het bestemmen van de gronden is van belang wat voor type bedrijf in bedrijf is. Dat er bij de Kamer van Koophandel meerdere bedrijven ingeschreven staan op het adres is niet van belang. Het betreft een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het bedrijf valt onder het regime van de Algemene Maatregel van Bestuur bouw- en houtbedrijven milieubeheer. In 2001 is een melding ingediend en geaccepteerd. Op de plankaart is de aanduiding (4) opgenomen, die aangeeft dat de gronden tevens bestemd zijn voor een timmerwerkplaats (milieucategorie 3.2).

- 25.3 Op het perceel aan de Bredaseweg 24 is een bouwhoogte toegestaan van 7 meter. De aanwezige loods die > 5.50 m. hoog is staat er illegaal (uitspraak Rechtbank). Inspreker vermoed dat ten tijde van de inventarisatie niet bekend was dat deze loods illegaal is.

Commentaar:

Door de vergunninghouder is hoger beroep aangetekend bij de Raad van State. Op 1 april 2005 komt deze zaak voor bij de Raad van State. Als de Raad van State het hoger beroep ongegrond verklaard, dan wordt de bouwvergunning vernietigd en moet het gemeentebestuur een nieuw besluit nemen met inachtneming van de uitspraak. Het gemeentebestuur kan echter beslissen de loods te legaliseren. De wijze waarop de gronden aan de Bredaseweg 24 in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd zijn, blijft ongewijzigd.

- 25.4 In het vigerende bestemmingsplan staat dat er zoveel mogelijk getracht wordt bedrijven naar het bedrijventerrein te verplaatsen. In het nieuwe plan is daar niets van terug te vinden. Sterker nog de achter een rustige woonwijk gelegen percelen, Bredaseweg 24, 24a, 26 en 28 mogen 70 % van hun grond bebouwen met een hoogte van 7 meter. Ook overname of wijzigingen van de bestaande bedrijven wordt nergens in het nieuwe bestemmingsplan beschreven. Inspreker meent dat het toch niet de bedoeling kan zijn om in een rustige woonwijk ook een bedrijventerrein te realiseren.

Commentaar:

Onduidelijk is waar inspreker gelezen heeft, dat in het vigerende bestemmingsplan staat dat er zoveel mogelijk getracht wordt bedrijven naar het bedrijventerrein te verplaatsen. De gronden gelegen aan de Bredaseweg, Dorpsstraat, Baarleseweg, Ulicotenseweg en Gilzerweg zijn in het vigerend bestemmingsplan "Kom Chaam" opgenomen in de bestemming 'Dorpslint'. In deze bestemming zijn ook niet-woonfuncties zoals bedrijven toegestaan. In het vigerend plan zijn de bestaande bedrijven positief bestemd. Het vigerend plan biedt ook mogelijkheden voor nieuwvestiging van bedrijven. De linten maken geen onderdeel uit van de woongebieden. Zie tevens het commentaar bij punt 25.1.

- 25.5 Inspreker vindt de bezwarentermin van twee weken opgenomen in artikel 27 niet reëel in verband met vakanties van belanghebbenden. Inspreker stelt voor een termijn van vier weken op te nemen.

Commentaar:

De termijn wordt verlengd tot vier weken.

- 25.6 De aanduiding B10 (Bredaseweg 24a+26) ontbreekt in de verklaring.

Commentaar:

Ter plaatse van Bredaseweg 24a, 26 is een APK keuringsstation gevestigd. Een dergelijk bedrijf is een servicebedrijf voor auto's. Een servicebedrijf is een categorie 2 bedrijf. Op de plankaart worden voor bedrijven in categorie 1 en 2 geen specifieke aanduidingen op de plankaart opgenomen. De aanduiding B(10) op de plankaart wordt verwijderd.

26. P. Wijne, Bredaseweg 20, 4861 AH te Chaam

- 26.1 Inspreker verzoekt de bestemming voor zijn perceel aan de Bredaseweg 20 zodanig te wijzigen dat detailhandel mogelijk is. Tevens parkeerdoeleinden mogelijk te maken in de bestemming 'Tuinzone 1'.

Commentaar:

De reeds bestaande detailhandelbedrijven in de historische linten zijn bestemd voor 'Detailhandel'. Voor de overige niet-woonfuncties aan de linten kunnen burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, de bestemming wijzigen naar 'Detailhandel'. Nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven of andere bedrijvigheid op locaties waar nu geen niet-woonfunctie aanwezig is, is niet wenselijk. De niet-woonfuncties in de linten dragen bij aan de levendigheid van de historische linten. Toevoeging van meer niet-woonfuncties in de linten kan hinder met zich meebrengen. Tevens wordt er getracht een dorpscentrum te creëren rond de Brouwerij. In het centrum worden voldoende mogelijkheden geboden voor detailhandel (eventueel ook nieuwvestiging) en andere functies. Nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven buiten het centrum doen afbreuk aan de ontwikkeling van het dorpscentrum. Op het perceel Bredaseweg 20 wordt derhalve geen detailhandel mogelijk gemaakt.

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Tuinzone 1' zijn bestemd voor: tuin, met de daarbij horende: in- en uitritten, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen, terrassen en bouwwerken. Op in- en uitritten mag geparkeerd worden. In de bestemming 'Tuinzone 1' kan dus geparkeerd worden.

27. C.J.H.M. De Jong-Donkers, Bredaseweg 3, 4861 AE te Chaam

- 27.1 Inspreker verzoekt de bestemming Tuinzone van het perceel aan de Kapelstraat 12 te wijzigen in -W- woonzone.

Commentaar:

In 1981 is een bouwvergunning verleend voor het veranderen van een zomerhuisje aan de Kapelstraat. In het vigerend bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Woongebied'. Het zomerhuisje was ten tijde van het van kracht worden van het vigerend bestemmingsplan (1996) aanwezig. Er is geen aanduiding 'zomerhuisje' opgenomen. Het zomerhuisje valt daarmee in het overgangsrecht van het vigerend bestemmingsplan. Op de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan wordt het zomerhuisje bestemd als 'recreatiewoning'. De overige gronden worden bestemd als 'Tuinzone 1'.

28. A.C.J.M. van der Steen, Sluisstraat 6, 4861 RD te Chaam

- 28.1 Inspreker vraagt zich af waarom nu al een bestemmingsplan voor de kern Chaam wordt ontwikkeld terwijl het nog maar 9 jaar oud is. Andere kernen hebben een nog ouder plan.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 17.2.

- 28.2 Inspreker heeft ernstig bezwaar tegen het feit dat het structuur/bestemmingsplan voor het deel van de kern tussen de Kapelstraat en de Hervormde Kerk en het deel tussen het plein en de Kapelstraat nu gewoon de prullenbak ingaat.

Commentaar:

Inspreker doelt hier waarschijnlijk op de “Centrumvisie Chaam”. In het vigerend bestemmingsplan “Kom Chaam” is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan artikel 10, lid 3 sub c. Hierin was opgenomen: “Ruimtelijk wordt gestreefd naar een geleidelijke verandering naar een pleinachtige straatruimte (dorpsmidden), o.m. door het verleggen van de bebouwingslijn, zoals aangeduid op de plankaart en de ontwikkelingsschets, en gebaseerd op een nader op te stellen stedenbouwkundig-architectonisch plan.” De “Centrumvisie Chaam” wordt in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Zie verder het commentaar bij punt 9.1.

- 28.3 Inspreker, initiatiefnemer multifunctioneel centrum te Chaam, verzoekt het plan dusdanig aan te passen dat het gehele gebied tussen het huidige plein en de Kerkstraat en naast de LIDL, zodanig bestemd wordt, dat al de mogelijk in het multifunctioneel centrum te ontwikkelen activiteiten (herbouw Bellevue, SKAC, bibliotheek, ouderenwerk, servicewinkel/Dorpspunt) positief bestemd worden. Er moeten 40 appartementen/zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden. Tenslotte moet een (ondergrondse) parkeermogelijkheid planologisch ingepast worden.

Commentaar:

De raad heeft op 23 december 2004 definitief ingestemd met de ontwikkeling van een woonzorgcomplex aan de Geerakker te Chaam. Het plan van inspreker is bij de besluitvorming meegenomen. De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemming ‘Centrumdoeleinden’ voor de gronden gelegen tussen het huidige plein en de Kerkstraat zijn dusdanig ruim dat ter plaatse vele functies/voorzieningen ontwikkeld kunnen worden. De locatie biedt ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast wordt in het ontwerp bestemmingsplan op de plankaart een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een deel van de gronden, zodat de “Centrumvisie Chaam” verwezenlijkt kan worden.

29. Mr. drs. R.A.J. van den Broek, Houtgoorstraat 8, 4861 RN te Chaam

- 29.1 Inspreker verzoekt Dorpsstraat 23 te bestemmen voor centrumdoeleinden met 2 woonmogelijkheden (sterretje 2) en een maximale nokhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 7 meter. Ten aanzien van de twee woonmogelijkheden geeft inspreker aan dat met de afdeling ROB is besproken dat tegen opgave van de niet-woonbestemming een tweede wooneenheid gecreëerd kan worden.

Commentaar:

Dorpsstraat 23 is gelegen in het centrumgebied dat ingeklemd ligt tussen de Kerkstraat en de Kapelstraat. De begane grond van het pand is momenteel in gebruik als kantoor. Voorheen is het gebruikt als winkelruimte, expositieruimte en werkatelier. Dorpsstraat 23 krijgt de bestemming ‘Centrumdoeleinden’. Op de plankaart wordt een maximale bouwhoogte van tien meter en een maximale goothoogte van 7 meter opgenomen. Er is op de verdieping één woning aanwezig. Op de plankaart wordt de aanduiding ‘woning’ (sterretje) opgenomen. Dit betekent dat er één woning is toegestaan. Inspreker heeft geen bestuurlijke toezeggingen met betrekking tot het realiseren van een tweede woning als de bedrijfsbestemming opgeheven wordt. De aanwezige commerciële ruimte op de begane grond levert geen hinder op voor zijn omgeving. De commerciële ruimte past in de ruimtelijk/functionele opbouw van de kern Chaam. Er zijn derhalve geen redenen om een tweede woning op de gronden mogelijk te maken.

- 29.2 Inspreker verzoekt Kerkstraat 2 te bestemmen voor ‘Centrumdoeleinden’ met 1 woonmogelijkheid (sterretje 1) en een maximale nokhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 7 meter.

Commentaar:

Het adres Kerkstraat 2 bestaat niet. Volgens de gemeentelijke basisadministratie is er niemand woonachtig op het betreffende adres. In het vigerend bestemmingsplan is geen specifieke

aanduiding op de plankaart opgenomen, die een niet-woonfunctie op de betreffende gronden toestaat. Er is geen bouwvergunning afgegeven voor het gebouw aan de Kerkstraat. De gronden behouden de bestemming 'Tuinzone 2'.

30. Mr. J.F.M. Broeders, Kloosterstraat 10, 4861 PB te Chaam

- 30.1 Inspreker verzoekt Dorpsstraat 72/74 te bestemmen voor 'Centrumdoeleinden' met 'ster 2', dus maximaal 2 wooneenheden.

Commentaar:

Op de kadastrale kaart klopt de huisnummering niet. Dorpsstraat 72 en 74 bevinden zich in één pand. De gronden zijn bestemd voor 'Centrumdoeleinden'. Boven het makelaarskantoor is een woning aanwezig. Op de plankaart wordt een aanduiding 'ster' opgenomen, één woning is toegestaan. Inspreker verzoekt echter om twee woningen in het pand toe te staan, omdat in het (verre) verleden het makelaarskantoor in gebruik is geweest als woning. Gedeputeerde Staten heeft bij de goedkeuring van het vigerend bestemmingsplan goedkeuring onthouden aan de mogelijkheid, om binnen de bestemming 'Dorpscentrum' (de vigerende bestemming voor Dorpsstraat 72/74) middels vrijstelling een functieverandering van niet-woonfunctie naar een woonfunctie mogelijk te maken. Het is in het vigerend bestemmingsplan derhalve niet mogelijk om op de begane grond een woning te realiseren. In het ontwerp bestemmingsplan wordt één woning toegestaan.

31. M.J. van den Broeck-Hendrickx, Baarleseweg 3, 4861 BR te Chaam

- 31.1 Inspreker verzoekt op het perceel Baarleseweg 1 een bouwblok toe te voegen langs de Wouwerdries ten behoeve van 3 woningen.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 4.1.

32. R.A.M. Deckers, Dorpsstraat 66, 4861 AD te Chaam

- 32.1 Inspreker verzoekt het bouwvlak op het perceel Dorpsstraat 59/59a aan te passen aan de vorm van het gehele perceel en de bestemming zodanig te wijzigen dat het feitelijk gebruik inzake de opslag van bouwmaterialen eveneens opgenomen wordt in het bestemmingsplan.

Commentaar:

In het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Dorpslint'. Voor Dorpsstraat 59 is een aanduiding – D- opgenomen, ofwel detailhandel toegestaan. Op de plankaart is op de percelen kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie E nummer 4689 en 5134 (gelegen achter Dorpsstraat 59) geen aanduiding opgenomen dat detailhandel of een bedrijf ter plaatse is toegestaan. Opslag ten behoeve van de aanwezige detailhandel en opslag van bouwmaterialen van een bouwbedrijf is derhalve op basis van het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. De bouwbedrijven die momenteel legaal in de bebouwde kom gevestigd zijn hebben de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gekregen met op de plankaart een aanduiding B(6). Deze aanduiding geeft aan dat ter plaatse een bouwbedrijf is toegestaan. Bouwbedrijven zijn milieucategorie 3.1 bedrijven. Nieuwvestiging van bouwbedrijven in de bebouwde kom is niet gewenst, de bedrijfsbestemming conflicteert met de woonbestemming. Bouwbedrijven kunnen zich op het bedrijventerrein vestigen. De gronden blijven in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Tuinzone 2'. Opslag ten behoeve van detailhandel en bouwmaterialen is in deze bestemming niet toegestaan.

33. E.J. van den Broek, Bredaseweg 1, 4861 AE te Chaam; J. de Jong, Bredaseweg 3, 4861 AG te Chaam; Familie Janssen, Bredaseweg 5-7, 4861 AG te Chaam

- 33.1 Insprekers verzoeken de bestemming 'Tuinzone 2', achter de bestaande woningen, om te zetten in de bestemming 'Woondoeleinden'.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 4.1.

34. Lidl Nederland GmbH, Postbus 180, 4870 AD Etten-Leur

- 34.1 Inspreker heeft geconstateerd, dat het voorontwerp bestemmingsplan voor het gebied gelegen rond de Brouwerij niet aansluit bij de “Centrumvisie Chaam”. Het voorontwerp voorziet niet in de mogelijkheid het plein en de parkeergelegenheid te realiseren. Inspreker verzoekt het plan conform de centrumvisie aan te passen.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 9.1.

35. J.C.P. Martens, Bredaseweg 13a, 4861 AE te Chaam

Inspreker heeft bezwaar tegen het zijns inziens onzinnige beleid dat gevoerd dreigt te gaan worden in de bebouwde kom van Chaam. Inspreker wil één en ander mondeling komen toelichten.

Commentaar:

Met inspreker is telefonisch contact opgenomen. De bezwaren van inspreker worden hieronder kort samengevat.

- 35.1 Inspreker is van mening dat het bestemmingsplan de uitbreidingsmogelijkheden van zijn woning beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan “Kom Chaam”. Inspreker wenst minimaal handhaving van de uitbreidingsmogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt en bij voorkeur een verruiming van de mogelijkheden.

Commentaar:

Zie commentaar bij punt 15.2.

- 35.2 Inspreker uit zijn ongenoegen over het financiële beleid van de gemeente. De legeskosten lopen steeds hoger op. Daarnaast verslechterd de service richting de burger. De burger is steeds meer een financiële melkkoe voor de gemeente. Dit bestemmingsplan draagt daar eveneens aan bij.

Commentaar:

In een bestemmingsplannen wordt het planologisch regime voor het plangebied vastgelegd. Het geeft aan wat de bebouwingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de gronden in het plangebied zijn. Een bestemmingsplan regelt niets ten aanzien van financiële lasten en service voor de burger.

36. N. van den Buys, Dorpsstraat 32, 4861 AC te Chaam

- 36.1 Inspreker wil de vrijheid behouden voor eventuele veranderingen of verbouwingen van zijn pand aan de Dorpsstraat 32.

Commentaar:

Dorpsstraat 32 is bestemd voor ‘Detailhandel’. Voor het betreffende perceel is een bebouwingspercentage opgenomen van 50 %. Momenteel is het perceel voor ca. 30 % bebouwd. Een bebouwingspercentage van 50% biedt ruime mogelijkheden voor eventuele veranderingen, verbouwingen of uitbreidingen. Het bebouwingspercentage van 50% blijft gehandhaafd.

37. Bouwbedrijf v/d Westerlaken, Gilzeweg 4a, 4861 AT te Chaam

- 37.1 Inspreker verzoekt de toegestane nokhoogte van 10 meter uit het vigerende bestemmingsplan voor zijn locaties aan de Vogelenzang 2a te handhaven.

Commentaar:

Aan de Vogelenzang 2a hebben de bedrijfsgebouwen een hoogte van 7 meter. Op de planklaart wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter gewijzigd in 7 meter.

- 37.2 Inspreker verzoekt de goothoogte op 7 meter vast te stellen voor zijn locatie aan de Vogelenzang 2a.

Commentaar:

Het vigerend bestemmingsplan staat een goothoogte van maximaal 6 meter toe. Omdat de maximaal toegestane bouwhoogte (zie punt 37.1) verlaagd wordt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is een verhoging van de maximaal toegestane goothoogte verantwoord. Op de plankaart wordt de maximaal toegestane goothoogte van zes meter gewijzigd in 7 meter.

- 37.3 Inspreker verzoekt een bebouwingspercentage van 100 % in plaats van 50 % voor zijn locatie aan de Vogelenzang 2a op te nemen.

Commentaar:

Het betreft hier een bouwbedrijf. Bouwbedrijven zijn milieucategorie 3.1 bedrijven. Milieucategorie bedrijven horen bij voorkeur gevestigd te zijn op een bedrijventerrein. Het verhogen van het bebouwingspercentage tot 100 % van 'bouwzone 2' is niet gewenst. 'Bouwzone 2' zoals op de plankaart opgenomen is nagenoeg voor 50 % bebouwd. Zoals inspreker aangeeft kan een verhoging van het bebouwingspercentage bijdragen aan een schoon aanzicht voor de omgeving (geen bouwmaterialen in het zicht) en een vermindering van de geluidbelasting voor de omgeving. Het bebouwingspercentage wordt verhoogd naar 70 %.

- 37.4 Inspreker verzoekt de toegestane nokhoogte van 10 meter uit het vigerende bestemmingsplan voor zijn locaties aan de Gilzeweg 4a te handhaven.

Commentaar:

Aan de Gilzeweg 4a hebben de bedrijfsgebouwen een hoogte van 7 meter. Op de plankaart wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van respectievelijk 5 meter gewijzigd in 7 meter. De maximaal toegestane goothoogte wordt verhoogd van 5 meter naar 7 meter.

- 37.4 Inspreker verzoekt de bebouwingsnorm van 50 % in het vigerende bestemmingsplan te handhaven voor zijn locatie aan de Gilzeweg 4a.

Commentaar:

In het vigerend bestemmingsplan mag het gehele perceel voor 50 % bebouwd worden. In het voorontwerp bestemmingsplan is niet het gehele perceel bebouwbaar. In 'bouwzone 1' aan de voorzijde van het perceel mogen geen gebouwen opgericht worden. Omdat een deel van het perceel niet meer bebouwd mag worden wordt het bebouwingspercentage verhoogd naar 60%.

- 37.5 Inspreker heeft bezwaar tegen de wijziging van de bestemming naar alleen wonen. Inspreker vraagt zich af of dit de bedoeling is. Volgens hem zijn en waren de doorgaande wegen ook geschikt voor andere functies en de wijken zijn woonwijken.

Commentaar:

Beide locaties van inspreker hebben een bedrijfsbestemming met de aanduiding bouwbedrijf toegestaan. Op de locatie Gilzeweg 4a is tevens een woning toegestaan. Er is dus geen sprake van een wijziging naar alleen wonen op de betreffende locaties. Chaam beschikt over een historische lintstructuur, Bredaseweg, Dorpsstraat, Baarleseweg, Ulicotenseweg en Gilzeweg. Linten herbergen van oudsher meerdere functies. De diversiteit aan functies in de lintstructuur zorgt voor levendigheid en onderscheidt de linten van de omliggende woonbuurten. Deze levendigheid moet behouden blijven. Om die reden zijn de aanwezige bedrijven overeenkomstig het gebruik bestemd.

38. Swartgoed Beheer B.V., Beckershagen 3 te Chaam

- 38.1 Inspreker verzoekt de omschrijving van het bedrijfstype in paragraaf 6.2.2 van de toelichting voor Maproplast te wijzigen in "Machinehandel en opslag. Engineering en nieuwbouw van machines. Revisiewerkplaats voor en proefdraaien van machines o.a. ten behoeve van de kunststofverwerkende industrie".

Commentaar:

In de tabellen in paragraaf 6.2.2 wordt een korte omschrijving gegeven van de werkzaamheden, die momenteel ter plaatse uitgeoefend worden. In de tabel zal de omschrijving gewijzigd worden in "Machinehandel en revisiewerkplaats voor machines ten behoeve van de kunststofverwerkende industrie", overeenkomstig de milieuvergunning. Tevens worden aangepast de tabel in paragraaf 5.6 en de in de bijlage opgenomen "Inventarisatielijst Chaam".

- 38.2 Inspreker is van mening dat Maproplast ingedeeld moet worden in milieucategorie 4 (SBI-code 29) met de aanduiding B(4) op de plankaart in plaats van milieucategorie 3.2 c.q. bedrijfscategorie B(3). Inspreker verzoekt paragraaf 6.2.2 van de toelichting en artikel 7 lid 2 onder d van de voorschriften aldus te wijzigen.

Commentaar:

Vervaardigen van machines en apparaten hebben SBI-code 29. Het productieoppervlak van het bedrijf bedraagt minder dan 2.000 m². Er wordt niet proefgedraaid met verbradingsmotoren. Het betreft hier een bedrijf dat volgens uitgave “Nr 9 Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) aangeduid kan worden als bedrijfstype categorie 3. De tabellen worden aangepast. De aanduiding B(3) op de plankaart geeft niet de categorie indeling van de bedrijven weer, maar het type bedrijf bijvoorbeeld B(8) is een garagebedrijf en B(6) is een bouwbedrijf. Maproplast heeft de aanduiding B(3) gekregen, de omschrijving behorende bij deze aanduiding wordt gewijzigd zoals in 38.1 is aangegeven. Aanpassing van de aanduiding B(3) is niet nodig.

- 38.3 Inspreker verzoekt de aanduiding ‘B(3) 70 %’ naar het onbebouwde gedeelte van het perceel te verschuiven om zo verwarring te voorkomen.

Commentaar:

De aanduiding ‘B(3) 70 %’ wordt naar het onbebouwde deel van het perceel verplaatst.

- 38.4 Inspreker verzoekt de maximale bouwhoogte aan te passen van 6 naar 8 meter.

Commentaar:

Op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan is een maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter en een maximaal toegestane goothoogte van 6 meter voor het betreffende perceel opgenomen. Momenteel zijn twee grote loodsen op het perceel aanwezig met een nokhoogte van 7 en 7,60 meter. De goothoogte van beide loodsen is 4,50 meter. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de maximaal toegestane bouwhoogte verhoogd van 6 meter naar 8 meter. De maximaal toegestane goothoogte wordt verlaagd van 6 meter naar 5 meter.

39. K. van Beckhoven, Kerkdreef 1, 4861 PW te Chaam

- 39.1 Inspreker heeft zijn perceel aan de Antoniushof altijd gezien als een bouwkaavel. Dit perceel is nu echter bestemd als ‘Tuinzone 2’. Inspreker wil op dit perceel nog een woning bouwen.

Commentaar:

Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie E nummer 3354. Zie het commentaar bij punt 4.1.

40. A.B. Geerts, Gilzeweg 18a, 4861 AT te Chaam

- 40.1 Inspreker verzoekt zijn woning en werkplaats, die in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming ‘Tuinzone 2’ hebben gekregen, alsnog als zodanig te bestemmen.

Commentaar:

Voor de bouw van de woning is in het verleden geen bouwvergunning afgegeven. Het college van burgemeester en wethouders heeft echter 3 augustus 1999 een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de woning. De betreffende gronden zijn in het vigerend bestemmingsplan “Kom Chaam” bestemd als ‘Dorpslint’. Woondoeleinden zijn daarin toegestaan. De woning en de werkplaats waren ten tijde van het van kracht worden van het vigerend bestemmingsplan (1996) reeds aanwezig. Op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan wordt de woning bestemd voor ‘Woondoeleinden’.

Voor de werkplaats en het kantoor is door het college van burgemeester en wethouders 8 juli 1994 een bouwvergunning afgegeven. De werkplaats en het kantoor zijn niet meer als zodanig in gebruik.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de woning bestemd voor ‘Woondoeleinden’. De gronden, gelegen voor de woning en de voormalige werkplaats krijgen de bestemming ‘Tuinzone 1’. De overige gronden krijgen de bestemming ‘Tuinzone 2’. De voormalige werkplaats wordt opgenomen in de bestemming ‘Tuinzone 2’, waarin bijgebouwen die ten dienste van de bestemming ‘Woondoeleinden’ staan zijn toegestaan.

41. Ondernemers Vereniging Chaam, correspondentieadres Zwanendries 30, 4861 EJ te Chaam
- 41.1 Insprekers zien de realisatie van het plan De Brouwerij richting de Kapelstraat en Kerkstraat als noodzakelijk om het plan en het plein te completeren. De huidige problemen en tekortkomingen kunnen zo grotendeels opgelost worden.
- Commentaar:
Zie commentaar bij punt 9.1.

Lijst met mede ondertekenaars behorende bij inspraakreactie nummer 15 van A.W.L. de Bont, Withagen 5, 4861 AP te Chaam

B.A.J. Martens, Baarleseweg 42b, 4861 BT te Chaam
J.A.M. Martens, Baarleseweg 44, 4861 BT te Chaam
J.W.M. van Engelen, Gilzeweg 8, Kapelstraat 6 te Chaam
J.A. Wouters, Dorpsstraat 30, 4861 AC te Chaam
L. van den Buys, Dorpsstraat 32, 4861 AC te Chaam
P. van Sundert, Dorpsstraat 34, 4861 AC te Chaam
P. van Sundert, Dorpsstraat 36, 4861 AC te Chaam
C. Michielsen, Baarleseweg 43, 4861 BR te Chaam
Bakkerij Ansems, Dorpsstraat 38, 4861 AC te Chaam
J.P. Broers namens MAG & Partners Accountants en Belastingadviseurs B.V., Dorpsstraat 40, 4861 AC te Chaam
A. de Beer, Dorpsstraat 44-46, 4861 AC te Chaam
Y. van Gils, Bakkerij van Gils, Gilzeweg 1A, 4861 AS te Chaam
J.A. Wouters, Dorpsstraat 30a, 4861 AC te Chaam
J.A.M. Michielsen, Jamie holding, Gilzeweg 29, 4861 AS te Chaam
H.A.M. Donkers, Dorpsstraat 41, 4861 AB te Chaam
L.J.M. Donkers, Zwanendries 13, 4861 EH te Chaam
M.E.C. Donkers, Dorpsstraat 41, 4861 AB te Chaam
T.A.J. Streng, Dorpsstraat 55, 4861 AB te Chaam
G. Wensing, Wolfsdonk 31, 4861 BA te Chaam
J.C.M. van den Ouweland, Koeltransport B.V., Bredaseweg 11, 4861 AE te Chaam
H. Brinkers-v.d. Enden, Baarleseweg 11, 4861 BR te Chaam
H. Verschueren, Dorpsstraat 5A, 4861 AA te Chaam

Bijlage 3
Advies PPC

