

NOTITIE: Forumavond Dorpsraad 20 oktober 2016 / Bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016”

Betreft: Reactie “Gezamenlijk Ondernemers Brouwerijplein Chaam”

Versie: 20.10.2016

Document: 16026

1. Procedure:

Het ontwerp bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016” waarin opgenomen het plan “Eekelaar”, is van directe invloed op ondernemers omdat het reëel is te veronderstellen dat realisatie en uitbreiding met ca. 2.200 m² detailhandel en 43 appartementen met onvoldoende distributieplanologische ruimte, onvoldoende parkeren, onverantwoorde verkeersgeneraties, een onverantwoord stedenbouwkundig plan, niet onderbouwde woningaantallen, onjuiste financieel / economische uitgangspunten, en onvoldoende waarborgen, zal zorgen voor ontwrichting van de centrum- en winkelvoorziening met leegstand en faillissementen als gevolg en daarmee een verslechtering van het woon- en ondernemersklimaat in Chaam.

Belangrijkste reden voor het college om medewerking te verlenen aan het plan Eekelaar was dat er anders geen financieel haalbaar plan mogelijk was. Deze reden is ook nog eens herhaald en opgenomen in het bestemmingsplan. Eerder nog werd het alternatief plan van ondernemers (gebaseerd op de voorkeursvariant model 1 uit het masterplan) ter zijde geschoven door het college, omdat het een financieel tekort op zou opleveren van 1,32 miljoen (2 september 2015). Ondernemers hebben daarop volgend een zeer uitgebreide doorrekening van dit alternatief plan opgenomen in hun zienswijzenreactie. Nu blijkt uit de zienswijzennota (antwoord college) van gisteren, 19 oktober jl. dat het college deze conclusie heeft ingeslikt en daarmee niet langer ontkent dat een sluitende grondexploitatie voor het alternatieve plan mogelijk is. Met andere woorden: de reden “dat er geen ander financieel plan mogelijk is dan het plan Eekelaar” valt hiermee weg. Daarmee heeft het college de raad, ondernemers en alle belanghebbenden jarenlang op het verkeerde been gezet.

Het college ontkent vervolgens ook niet dat het door ons berekende positief resultaat van € 1.137.000,- op de grondexploitatie van het plan Eekelaar klopt. Zij zouden echter wel een andere berekeningsmethode kiezen, zo wordt gesteld in de zienswijzennota. Dit resultaat is door ons echter becijferd op basis van het gemeentelijk grondbeleid. Het college wijst er vervolgens op dat uit dit resultaat het financieel verlies (zij noemt dit de onrendabele top van het plan) op de parkeerkelder van Eekelaar dient te worden gedekt. Door het geven van die ruimte subsidieert het college dus het plan Eekelaar.

Opmerkelijk is verder dat gedurende het proces - dat op 13 mei 2013 begint met de presentatie van het plan Eekelaar aan het college, en voor het eerst wordt afgewezen door het college op 29 augustus 2013 omdat het plan veel te groot is – Eekelaar van het college toch de kans krijgt om vanaf 2013 tot 2016 het winkeloppervlak met 400 m² te vergroten (van 1.800 m² tot 2.200 m², waarvan 1.600 m² tot 1.950 m² supermarkt) en ook nog eens de andere 4 bouwlagen met parkeerkelder en appartementen daarin mee te laten groeien. Zo ontstaat een kolossaal gebouw dat nog veel groter is dan het eerste afgewezen plan, alle afspraken, inspraak, enquêtes, voorwaarden en uitgangspunten ten spijt.

Een even opmerkelijke als merkwaardige wending in het proces ontstaat als het nieuwe (onderhavige) bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016” op tafel komt. Plots wijzigt het college de koers en motiveert ze het plan Eekelaar met de noodzaak tot het bouwen van een Lidl XL om het winkelbestand in Chaam “levensvatbaar” te houden. Tevens gaat zij actief de huidige supermarkt wegbestemmen. Niet eerder in het proces was dit het geval. In de vorige versie van het bestemmingsplan (“Centrum Chaam fase 2) was hierover niets te lezen, sterker nog altijd is door het college volgehouden dat dit een zaak is van initiatiefnemer. En als initiatiefnemer verplaatsing van Lidl zou

wensen, dan eiste het college dat initiatiefnemer in overleg zou gaan met eigenaren, dat is nooit gebeurd.

Het college heeft er niet of onvoldoende op toegezien dat initiatiefnemer van het plan Eekelaar alle aan haar opgelegde voorwaarden heeft nageleefd. Het college heeft op geen enkele wijze inhoudelijk overleg willen voeren met ondernemers over de afronding van het Brouwerijplein op basis van haar eigen beleid namelijk de voorkeursvariant model 1 uit het Masterplan 2009, maar alleen maar uitleg gegeven over het plan "Eekelaar" zonder daarin concessies te doen, in tegendeel zelfs. Het college heeft zijn besluiten gebaseerd op onjuiste gegevens en onderzoeken en deze besluiten ook onvoldoende gemotiveerd. Het college heeft voor dit ontwerpbestemmingsplan "Centrum Chaam 2016" zelfs niet haar eigen communicatieplan gevolgd maar dit direct zonder enig vooroverleg ter inzage gelegd en belanghebbenden op deze wijze overvallen met een geheel nieuw bestemmingsplan.

Dit alles getuigt van een uiterst onzorgvuldige voorbereiding en slechte ruimtelijke ordening. Om dit te onderbouwen zetten we enkele zaken op een rij:

25 juni 2009 / Raadsvergadering: In deze vergadering stelt de raad het beleid vast voor de ontwikkeling van de 2e fase van het Brouwerijplein met de keuze voor de voorkeursvariant model 1 uit het masterplan 2009 van Droogh Trommelen en Partners (dtNp). De aanleiding tot het opstellen van deze rapportage van dtNp was dat er tot op dat moment geen financieel haalbaar plan mogelijk was (pag. 1). Uit deze rapportage bleek vervolgens geen van de onderzochte varianten financieel haalbaar en lieten alle varianten vrijwel eenzelfde financieel tekort zien. Dit leidde tot het advies aan de gemeente om te participeren (pps-constructie). De keuze voor voorkeursvariant model 1 is vervolgens ontstaan uit een volledige analyse van alle andere problemen en oplossingen voor het centrum van Chaam. Daarvoor is uitgebreid overleg gevoerd met alle betrokken zoals deskundigen, bewoners, ondernemers, ambtenaren en bestuurders en er is draagvlak gezocht. Het resultaat hiervan is vastgelegd in een raadsbesluit. Dit besluit legt de kwaliteit en wijze vast voor de afbouw van het Brouwerijplein voor wat betreft o.a. stedenbouw, wonen, winkelen, inrichting, parkeren, verkeer e.d.

13 mei 2013 / Presentatie plan Eekelaar: Volgens de raadsinformatiebrief van 29 juli 2014 presenteert Eekelaar op 13 mei 2013 zijn plan. Dit plan past niet. Op 18 juni 2013 besluit het college in overleg te gaan met Eekelaar over een invulling die meer aansluit op model 3 (750 m2 winkel en 2 lagen appartementen). Op 29 augustus 2013 concludeert het college dat het niet lukt om overeenstemming te krijgen met initiatiefnemer omdat initiatiefnemer de omvang van het programma van winkels en woningen niet wil terugbrengen. Het plan is veel te groot en de verschillen niet overbrugbaar. Het college neemt het besluit om te stoppen.

29 oktober 2013 / Collegebesluit: Uit de raadsinformatiebrief van 29 juli 2014 blijkt vervolgens dat het college besluit op basis van niet nader gemotiveerde "andere inzichten" vrijwel hetzelfde plan van 13 mei 2013, echter nu gedateerd: 29 oktober 2013 wel in behandeling te nemen. In de bijgevoegde tekeningen zijn nauwelijks verschillen te ontdekken. Aan dit besluit van het college tot medewerking worden de navolgende voorwaarden gekoppeld.

- *initiatiefnemer eerst in overleg moet gaan met omwonenden en zich bereid verklaart flexibiliteit te betrachten in de plannen, gelet op de belangen van de omwonenden;*
- *de 8 appartementen aan de achterzijde van het plan uit het plan verwijderd worden (Reden: privacy omwonenden);*
- *initiatiefnemers een distributieplanologisch onderzoek aanleveren waaruit blijkt dat toevoeging van ca. 1.800 m2 detailhandel verantwoord is in de kern Chaam;*
- *initiatiefnemers een parkeerbalans laten uitvoeren waaruit blijkt dat zijn plan voldoende parkeerplaatsen toevoegt om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien;*
- *een supermarkt geen onderdeel uitmaakt van het plan (Reden: het plan kan anders nooit voorzien in de eigen parkeerbehoefte);*
- *met initiatiefnemers eerst een samenwerkingsovereenkomst en vervolgens een exploitatieovereenkomst wordt gesloten zodat de gemeentelijke plankosten zijn verzekerd.*

29 juli 2014 / Collegebesluit: Voorafgaand aan het collegebesluit staat vast dat initiatiefnemer geen overleg heeft gehad met omwonenden. Voorts blijkt uit de raadsinformatiebrief van 29 juli 2014 dat: de 8 appartementen niet uit het plan zijn gehaald (*nog steeds 46 appartementen*), uit Distributie Planologisch Onderzoek blijkt dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn voor toevoeging van winkelvloeroppervlak (*wel zouden er eventueel bestaande winkels van buiten het centrum naar het plein kunnen worden verplaatst*); de parkeerbalans niet klopt, er wel een supermarkt in het plan wordt opgenomen (*wens initiatiefnemer om Lidl die al aan het plein zit te verplaatsen*); en er geen overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer.

Desondanks besluit het college op 29 juli 2014 zich in principe bereid om medewerking te verlenen aan het plan. De motivering hiervoor ontbreekt, echter er worden wederom voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling die deels een herhaling zijn van eerdere voorwaarden.

- *de initiatiefnemer in overleg gaat met omwonenden en zich bereid verklaart flexibiliteit te betrachten in de plannen, gelet op de belangen van de omwonenden;*
- *met de provincie afstemming plaatsvindt over het programma;*
- *initiatiefnemer voldoende parkeerplaatsen toevoegt om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien;*
- *er geen 3^e supermarkt gevestigd wordt. Verplaatsing van één van de op dit moment aan het plein gevestigde supermarkten naar het plangebied is mogelijk;*
- *als er sprake is van verplaatsing van één van de supermarkten dan dient initiatiefnemer in overleg te treden met de eigenaren van de huidige commerciële ruimtes aan het plein om leegstand aan het plein te voorkomen;*
- *als er een supermarkt verplaatst wordt naar het plangebied dan dienen er voor de beeldkwaliteit van het plein aan de pleinvand afzoomwinkels te komen;*
- *met initiatiefnemer zo spoedig mogelijk een samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten zodat de gemeentelijke plankosten zijn verzekerd;*
- *de raad met behulp van bijgevoegd informatiestuk informeren over het plan.*

Op dat moment heeft het plan een bebouwd oppervlak van in totaal 2.175 m² bvo; waarvan 1.940 m² bvo bestemd voor commerciële ruimten verdeeld in 1.600 m² supermarkt en 340 m² overige winkelruimten; het overige oppervlak 235 m² zijn algemene ruimten zoals lift-/trappenhuis, bergingen e.d. t.b.v. appartementen op de verdieping, en 46 appartementen op de verdiepingen. Met deze stap stemt het college in om het plan te vergroten met minimaal 140 m² vloeroppervlak. Deze is toegevoegd aan de winkelruimte die voorheen nog 1.800 m² was en nu 1.940 m² wordt.

23 oktober 2014 / Planpresentatie: Uit de planpresentatie door initiatiefnemer samen met BRO (adviseur gemeente en initiatiefnemer) blijkt dat initiatiefnemer opnieuw niet voldoet aan de aan hem opgelegde voorwaarden en ziet het college ook niet toe op naleving hiervan: het overleg met omwonenden vindt namelijk niet plaats; over afstemming met de provincie is niets terug te vinden; het parkeren wordt niet opgelost; er is niets gedaan om de vestiging van een 3^e supermarkt te voorkomen; er is geen overleg geweest met eigenaren over leegstand (*het college en niet initiatiefnemer heeft pas op 23 juni 2016 dus 2 jaar later, voor het eerst met eigenaar hierover gesproken*); de beeldkwaliteit uit het masterplan wordt niet gevolgd, de afzoomwinkels zijn niet opgenomen; de samenwerkingsovereenkomst is niet gesloten (*dit gebeurt pas op 9 juni 2016*); en ook het eigen woonbeleid wordt niet gevolgd.

31 oktober 2014 / Brief ondernemers: De ondernemers maken deze bevindingen schriftelijk aan de gemeente kenbaar. Maar er gebeurt niets.

20 november 2014 / Raadsvergadering: Het college verzoekt de raad om "het gecoördineerd afhandelen van het plan Eekelaar. Ofwel de procedure voor het bestemmingsplan en bouwvergunning gelijk af te wikkelen zodat de procedure korter is. Ondernemers maken gebruik van het insprekrecht om de raad te informeren en te adviseren dit niet te doen. De raad neemt geen besluit en vraagt om eerst geïnformeerd te worden over het plan Eekelaar.

8 december 2014 overleg: Ondernemers spreken voor het eerst met initiatiefnemer Van Eekelen over het plan Eekelaar. Het gesprek is kort. Initiatiefnemer biedt geen enkele ruimte voor aanpassing van

het plan. Daags er na, op 9 december is het college door ondernemers hiervan telefonisch en per mail op de hoogte gesteld. Een gesprek met het college hierover werd echter niet toegestaan omdat er eerst een "communicatieplan" nodig was. De ondernemers besluiten dan om met een alternatief plan te komen om zodoende de discussie over de afronding van het brouwerijplein op gang te brengen.

6 februari 2015 / Alternatief plan ondernemers: De ondernemers verstrekken het alternatief plan met financiële onderbouwing aan het college en de raad. Het college reageert hier pas 2 september 2015 voor het eerst op. Op dat moment is de bestemmingsplanprocedure voor het plan Eekelaar al gestart.

19 februari / Enquête Dorpsraad: De dorpsraad presenteert de resultaten van de enquête die onder de inwoners van Chaam is gehouden. Op een aantal punten lopen de belangen parallel aan die van ondernemers en is de kritiek op het plan Eekelaar identiek:

- *Parkeercapaciteit is zowel in de huidige situatie als na het plan 'De Eekelaar' onvoldoende;*
- *De ontsluiting van het parkeerterrein wordt als gevaarlijk en onlogisch ervaren;*
- *De dubbele in- en uitrit bij het parkeerterrein wordt als onlogisch en verwarrend ervaren;*
- *Een gescheiden in- en uitrit, op verschillende locaties wordt als oplossing gegeven;*
- *De verkeersknooppunten, verkeerslichten, bushaltes, in- en uitritten, kruising Gilzeweg over een afstand van 100 meter, wordt als onoverzichtelijk en gevaarlijk ervaren;*
- *Geopperde oplossingen, rotonde, weghalen/verplaatsen verkeerslichte, bushalte verplaatsen, in- en uitrit duidelijker scheiden, in- en uitritten 10 van Chaam/Bellevue en parkeerterrein combineren;*
- *Oversteekplaatsen, zebrapaden beter aan laten sluiten op het plein;*
- *Uitbreiding van commerciële ruimte en appartementen is goed, echter er kunnen vraagtekens geplaatst worden bij de omvang en aantallen;*
- *Men is redelijk tevreden over de beeldkwaliteit van het huidige plein, echter is er duidelijk een behoefte waar te nemen aan de wens om het plein meer sfeer te geven door meer openbare ruimte en groen. Dit geldt zowel in de huidige situatie als na de uitbreiding;*
- *Een horecagelegenheid op het plein is wenselijk. Dit sluit ook prima aan bij de wens om meer sfeer op het plein te krijgen;*
- *Een afronding van het plein door de hoek 'Donkers - Dorpsstraat - Kapelstraat' is wenselijk;*
- *Over het algemeen vindt met het plan 'De Eekelaar' te massaal en te dicht op de Dorpsstraat staan. Te hoge bebouwing langs de Dorpsstraat;*
- *Ontwerp met meer variatie, een meer dorps karakter en beter aansluiten bij de beeldkwaliteit van het huidige Brouwerijplein;*
- *Ook de gemeenten en provincie hebben naast de ontwikkeling een (financiële) verantwoording voor de openbare ruimte, verkeer en veiligheid.*

5 maart 2015 / Informatiebijeenkomst ondernemers: Ondanks alle inbreng van ondernemers en inwoners, presenteert de gemeente en initiatiefnemer tezamen tijdens deze informatiebijeenkomst het vrijwel ongewijzigde plan Eekelaar van 23 oktober 2014. De ondernemers hebben de gemeente eerst mondeling en vervolgens per mail op 11 maart hun grote teleurstelling, frustratie, minachting en boosheid over deze informatiebijeenkomst gemeld en dat ook uitgebreid gemotiveerd.

11 mei 2015 / inspraakreactie bestemmingsplan "Kom Chaam 2015": Dit plan ligt van 7 april tot 18 mei 2015 ter inzage. Ondernemers dienen een inspraakreactie in omdat met name juist de planregels die een ontwikkeling en afbouw van het Brouwerijplein kwalitatief bewaken, worden geschrapt. Het college draait dit terug.

4 juni 2015 / Gesprek wethouder: Ondernemers krijgen op dat moment een update van aanpassingen die alsnog in het plan Eekelaar zijn doorgevoerd. Het plan omvat nu volgens de nagezonden sheets:

- *2.111 m2 winkelruimte;*
- *46 appartementen;*
- *Plein groter;*
- *Toevoeging parkeren aan de Kapelstraat;*
- *Toevoeging 112 parkeerplaatsen;*

Het winkeloppervlak 2.111 m2 is opnieuw vergroot (eerst 1.800 m2, vervolgens 1.940 m2); het plan is iets van de Dorpsstraat afgelegd, echter het plein is daardoor niet groter geworden zoals wordt gesteld. Ook de toevoeging van parkeerplaatsen klopt niet. Het plan voldoet nog steeds niet aan de

door het college opgelegde uitgangspunten. Met de aanpassingen wordt ook niets opgelost. Het gebouw is inmiddels 311 m2 bebouwd oppervlak groter dan in augustus 2013 en de bovenbouw groeit mee. Ondernemers sturen hierover een op 9 juni een brandbrief naar de raad. Op 8 juli 2015 sturen ondernemers nogmaals maar nu een open brief (gepubliceerd) en verwoorden hierin hun zorgen opnieuw.

14 juli 2015 Raadsinformatiebrief: Uit deze raadsinformatiebrief wordt duidelijk dat voorafgaand aan het gesprek met ondernemers van 4 juni 2015, het college heeft besloten om 4 speerpunten te benoemen waarop het plan dient te worden aangepast of te worden getoetst. Dit zijn de volgende:

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

In dezelfde raadsinformatiebrief blijkt een wat ander programma met initiatiefnemer te zijn afgesproken dan dat aan de ondernemers op 4 juni jl. is gemeld. Volgens het college sluit dit het meest aan op de genoemde 4 speerpunten:

- *2.200 m2 commerciële ruimten op de begane grond;*
- *43 appartementen verdeeld over 3 bouwlagen waarvan 36 huur en 7 koop;*
- *Parkeerkelder met 55 parkeerplaatsen en bergingen t.b.v. appartementen;*
- *Toevoeging van 54 parkeerplaatsen op maaiveld t.b.v. commerciële ruimten;*
- *Toevoeging van 5 parkeerplaatsen op maaiveld t.b.v. appartementen.*

Hierdoor wordt de winkelruimte opnieuw groter, namelijk 2.200 m2, inmiddels dus 400 m2 meer dan het oorspronkelijke plan en ook de 4 andere bouwlagen waarin de parkeerkelder en de appartementen zijn opgenomen groeien mee. Het aantal appartementen wordt volgens deze opstelling teruggebracht naar 43 stuks (*uit de ingediende bouwvergunningstukken zal blijken dat van 6 kleine appartementen 3 grote appartement zijn gemaakt*). Opnieuw voldoet dit plan niet aan de door het college gestelde voorwaarden, sterker nog de problemen nemen alleen maar verder toe en worden door het college onvoldoende bewaakt.

16 juli / inspreekrecht raadsvergadering: Ondernemers verwoorden opnieuw hun zorgen over de ontwikkeling van het Brouwerijplein en de gevolgen voor Chaam.

2 september 2015 Gesprek Wethouder: Ted Bokelman van Rho Adviseurs geeft namens ondernemers uitleg over de zorgen van ondernemers en motiveert waarom de onderzoeken en uitgangspunten van het plan Eekelaar opgenomen in het bestemmingplan "Centrum Chaam fase 2" niet kloppen.

En voor het eerst komt het college (op verzoek van ondernemers) terug op het door ondernemers ingediend alternatief plan. Het college stelt dat dit plan niet in behandeling zal worden genomen omdat ondernemers geen eigenaar zijn en het plan niet "officieel" is ingediend. Ondanks dat heeft het college het plan financieel laten doorrekenen en becijfert een groot tekort, echter als snel blijkt in het gesprek met de planeconoom dat deze stelling geen stand houdt.

11 september 2015 / inspraakreactie bestemmingsplan "Centrum Chaam fase 2": Ondernemers dienen uitgebreid gemotiveerde inspraakreacties in op het bestemmingsplan dat van 21 juli tot 14 september 2015 ter inzage ligt. Dit heeft o.a. betrekking op toevoegen winkelvloeroppervlak, het wonen, parkeren, verkeer, stedenbouw en planeconomie. (*In de volgende paragrafen gaan wij hier nader op in*).

14 september / enquête dorpsraad: Uit de resultaten van deze 2^e enquête van de Dorpsraad wordt het volgende afgeleid:

- *Men de initiatieven toejuicht om de laatste fase van het Brouwerijplein af te maken*

- *Er een verdeeld beeld is over de invulling hiervan*
- *Een grote meerderheid het nog steeds een massale bouwmassa vindt voor een centrum als Chaam*
- *een grote meerderheid onderschrijft de schriftelijke reactie van 8 juni 2015 welke de dorpsraad heeft gegeven naar aanleiding van de eerdere aanpassingen in het plan de Eekelaar. Hierin wordt vooral de huidige als toekomstige parkeerproblematiek onder de aandacht gebracht.*
- *Men het redelijk vindt dat de gemeente Alphen-Chaam een substantiële financiële bijdrage levert voor het realiseren van een optimaal plan wat beter bij het centrum van Chaam past.*
- *De gevel AH Laurijssen – Westerlaken doortrekken tot hoek Kapelstraat-Dorpsstraat, zodat er een logisch plein ontstaat met meer groen en openbaar gebied. Bebouwing die aansluit bij de beeldkwaliteit van het huidige plein.*

Uiteindelijk kan er geconcludeerd worden dat zonder een substantiële financiële bijdrage door de gemeente Alphen-Chaam het Brouwerijplein niet op een verantwoorde manier afgemaakt kan worden. De huidige parkeer- en verkeersproblemen vragen om een structurele oplossing. Ook bij de invulling van het Centrum Chaam fase 2 dient er een goede balans te zijn tussen de bebouwing, parkeercapaciteit, verkeersafhandeling en openbare ruimte en is geen oplossing voor de huidige problemen. De politiek en het bestuur van de gemeente Alphen-Chaam dienen hun verantwoording te nemen. Daar de provincie eigenaar van de doorgaande weg N639 is, dient ook deze partij betrokken te worden om het centrum van Chaam verder op een verantwoorde wijze in te richten.

2 oktober 2015 / zienswijzen bestemmingsplan “Kom Chaam 2015”: Na eerdere inspraakreacties dienen ondernemers hiertegen een zienswijzen in omdat dit bestemmingsplan het mogelijk maakt om totaal 4 supermarkten te vestigen in plaats van de vereiste maximaal 2 supermarkten in het centrum van Chaam. Het college corrigeert dit.

12 november 2015 / raadsvergadering: Alle commotie en de inspraakreacties op het bestemmingsplan “Centrum Chaam fase 2” en zienswijzen op het bestemmingsplan “Kom Chaam 2015 (beide later vervangen door bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016”) waren voor de gemeenteraad aanleiding om op 12 november 2015 door middel van een raadsmotie “de koers te wijzigen” en met dit plan “Eekelaar” te stoppen en meer uit te gaan van het Masterplan 2009.

24 november 2015 / collegebesluit: Op grond van deze raadsmotie en de inspraakreacties heeft het college op 24 november op basis van een uitgebreide en goed gemotiveerde onderbouwing, het besluit genomen om te stoppen met dit plan “Eekelaar” en meer te sturen op het Masterplan 2009. Dit is vervolgens aan initiatiefnemer medegedeeld. Op basis van dit besluit hoefden ondernemers geen rekening meer te houden met plan Eekelaar in deze vorm.

10 december 2015 / raadsvergadering: Enkele leden van de raad zijn geschrokken van de reactie die de raadsmotie en het daarop volgende besluit van het college tot “koerswijziging” bij Initiatiefnemer van het plan “Eekelaar” teweeg heeft gebracht en willen terugkomen op hun besluit. Omdat de motie niet ongedaan kan worden gemaakt doen ze dit door een andere uitleg aan de motie te geven: namelijk door de tekst “.....bij realisatie zoveel mogelijk te sturen op het oorspronkelijke plan” uit te leggen als plan “Eekelaar” in plaats van het “Masterplan 2009”. Uit de door de raad zelf vastgestelde notulen van de vergadering van 12 november 2015 blijkt klip en klaar dat deze uitleg niet klopt, maar een meerderheid van de raad vindt het goed.

4 februari 2016 / raadsvergadering: In deze vergadering wordt het besluit genomen om alsnog tot gecoördineerde afhandeling van het plan Eekelaar te komen gaan en een voorbereidingskrediet voor het opstellen van een bestemmingsplan vrij te geven van € 50.000,-. Dit betekent dat niet initiatiefnemer maar de gemeente plots de kosten gaat betalen voor de verdere procedure.

25 juli 2016 / zienswijzen op bouwplan Eekelaar en bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016”: Vervolgens wordt door het college een geheel nieuw bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016” ter inzage gelegd van 14 juni tot en met 25 juli 2015. Van de vorige twee bestemmingsplannen van dit centrumgebied, komt er een te vervallen en de ander wordt aangepast zodat het centrumgebied daar geen onderdeel meer van uitmaakt. Het nieuwe bestemmingsplan bevat een aangepast groter bestemmingsgebied en allemaal nieuwe onderzoeksrapporten, echter het plan Eekelaar is in

ongewijzigde vorm hierin opgenomen. Van enige aanpassing van het plan Eekelaar op grond van de inspraakreacties, het besluit en/of voorwaarden van het college, en de eerder genoemde “speerpunten” is geen sprake.

Voorts blijkt uit het bestemmingsplan, de aanvraag bouwvergunning en de bouwtekeningen dat: de bouwmassa in omvang en massa inmiddels sterk is toegenomen; het gebouw iets van de Dorpsstraat is afgelegd; het bebouwd oppervlak is toegenomen van 2.045 m² bvo tot 2.530 m² bvo; de commerciële ruimte is vergroot van 1.800 m², naar 1.940 m², naar 2.111 m² naar thans ca. 2.200 m² bvo; de supermarkt is meegegroeid van 1.600 m² bvo naar 1.950 m² bvo; de 3 bouwlagen appartementen zijn meegegroeid, het aantal appartementen weliswaar is afgenomen van 46 naar 43 stuks echter alleen maar doordat 6 (kleine) appartementen zijn samengevoegd tot 3 (grote) appartementen; uit het distributie planologisch onderzoek niet klopt en daaruit verkeerde conclusies worden getrokken, de woononderzoeken niet kloppen, er verkeerde conclusies worden getrokken uit de onderzoeken naar het parkeren en de verkeersafwikkeling, en de stedenbouwkundige verantwoording niet deugt. Verder blijkt niets van een afstemming met de provincie; het bestemmingsplan maakt thans wel een 3^e supermarkt mogelijk; en ook de overeenkomst met initiatiefnemer bevat merkwaardige bepalingen met betrekking tot “semi-openbare ruimten” en “financieringsvoorbehoud” etc.

Het is een raadsel hoe dit zo heeft kunnen gebeuren, maar duidelijk is wel dat het plan “Eekelaar” zich heeft onttrokken aan zowat alle uitgangspunten, voorwaarden en eisen die het college en de gemeenteraad in de loop der tijd aan de ontwikkeling hebben gesteld.

Als tenslotte ook nog blijkt, dat de gemeente - geheel onverplicht - alle kosten en werkzaamheden voor dit bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016” naar zich toe heeft getrokken, door het opstellen van het bestemmingsplan zelf ter hand te nemen – hetgeen gemotiveerd wordt met het feit dat het plangebied is vergroot en het niet redelijk is dat plan Eekelaar daarvan alle kosten draagt - terwijl het evident is dat het bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016” feitelijk niet meer is dan een postzegelplan voor het plan Eekelaar en ook niet meer regelt dan alleen het plan Eekelaar. Dan is dit onbegrijpelijk.

(Opmerking vooraf: onze navolgende standpunten blijven ongewijzigd van kracht maar de zienswijzennota is vanwege het korte tijdsbestek nog niet in de onderstaande tekst verwerkt).

2. Ladder duurzame verstedelijking:

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet sinds oktober 2012 rekening worden gehouden met de ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond van deze duurzaamheidsladder moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen – zoals detailhandel en woningbouw - gemotiveerd worden met behulp van een drietal, opeenvolgende stappen. De bepaling is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

Detailhandel:

Initiatiefnemer heeft eerder al een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) laten verrichten zoals blijkt uit de raadsinformatiebrief van 29 juli 2014. Enkele jaren daarvoor heeft de gemeente in het kader van het Masterplan 2009 eveneens onderzoek verricht. In beide gevallen was de conclusie dat er geen distributie planologische ruimte is voor toevoeging van winkelmeters.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is door Bureau Stedelijke Planning (BSP) in opdracht van de gemeente opnieuw een DPO opgesteld. Dit concludeert dat schaalvergroting wel kan. Dit rapport is door Rho Adviseurs onderzocht en blijkt ondeugdelijk. De conclusies luiden:

Door BSP is op meerdere manieren gekeken naar het winkelaanbod in Chaam. Steeds is sprake van een aanzienlijk overaanbod. Op meerdere plaatsen hebben wij moeten wijzen op mankeringen bij de berekeningen of moeten wijzen op onjuiste interpretaties of verkeerde calculaties bij het gebruik van kengetallen.

Effecten: vanwege de toevoeging van nieuwe winkelmeters in het Centrumplan zijn voor de huidige vestigingen in het centrum grote negatieve gevolgen te verwachten. Volgens alle gehanteerde kwantitatieve onderzoeksmethoden blijkt dat er geen ruimte is voor uitbreiding van het winkeloppervlak. De effecten van uitbreiding zijn groter (negatiever) dan door BSP aangegeven omdat een groter deel van de omzet die de ontwikkeling nodig heeft van de bestaande aanbieders zal komen. Zoals eerder vermeld heeft BSP het in haar rekenmodel over "substantieel", de gevolgen zijn echter twee maal zo groot als BSP heeft berekend. Er zal sprake zijn van een sterk oplopende leegstand en daarmee een verslechtering van het ondernemersklimaat in Chaam.

Daarnaast wordt er uitgegaan van een onjuiste regio; is het onduidelijk of de benodigde regionale afstemming op de juiste wijze en binnen het juiste gremium heeft plaatsgevonden; richt het zich uitsluitend op de behoefte aan (de uitbreiding van) een supermarkt, maar gaat niet in op de overige detailhandel (253 m² bvo winkelruimte).

Uit het bestemmingsplan blijkt voorts dat het vergroten van het plangebied in het bestemmingsplan geen ander doel dient dan de bestaande 1.650 m² supermarktmeters weg te bestemmen. De aangevoerde reden hiervoor "het juridisch-planologisch verankeren van de mogelijkheid tot vestiging van slechts twee supermarkten in de kern van Chaam", dit klopt niet omdat dit doel niet wordt behaald, aangezien het huidige ontwerp bestemmingsplan de vestiging van 3 supermarkten in het centrum van Chaam -bij recht- mogelijk maakt (overgangsregeling).

Dit weg-bestemmen van 1.650 m² bestaande supermarkt (Brouwerij 24 en 24) om 50 meter verderop 1.950 m² (oorspronkelijke plan Eekelaar 1.600 m²) nieuwe supermarkt te maken heeft geen enkele basis, temeer omdat De eigendommen van ondernemers hebben tezamen (Lidl, Kruidvat en AH) een oppervlakte van ruim 3.000 m² bvo met de bestemming "supermarkt". Verondersteld dat schaalvergroting daadwerkelijk noodzakelijk zou zijn, dan bieden de eigendommen van ondernemers, in combinatie met alternatief plan van 6 februari 2015 (gebaseerd op het voorkeursmodel Masterplan 2009) voldoende mogelijkheden tot uitbreiding.

Wonen:

Het bestemmingsplan bevat ten aanzien van wonen twee woningmarktonderzoeken. De Quickscan Woningmarkt (Companen, 2010) en het Woningmarktonderzoek (Companen, 2015). Ook deze rapporten zijn door Rho Adviseurs beoordeeld. De conclusies zijn:

- de quickscan dateert uit 2010 en is daarmee niet actueel meer. Conclusies ten aanzien van huurappartementen die op basis van deze gegevens worden getrokken zijn gebaseerd op een verouderd beeld van de woningmarkt. Er is thans nauwelijks behoefte aan appartementen in de huursector. Een juiste interpretatie van het nieuwe woningmarktonderzoek uit 2015 toont dit ook aan: de behoefte aan ongeveer 40 appartementen geldt voor de gehele gemeente en uitgesmeerd over een periode van 15 jaren. Het plan De Eekelaar zet in één klap 43 appartementen op één plaats in een markt die daar niet om vraagt;
- uit dit onderzoek blijkt hooguit behoefte aan 20 appartementen in Chaam. Er is vooral behoefte aan sociale huurwoningen;
- Uit de grafiek op pagina 15 van de regionale Agenda wonen West Brabant blijkt dat er vooral behoefte is aan sociale huurwoningen en goedkope grondgebonden woningen (huur en koop). Huur boven € 711,-, waarvan er 32 van de 43 appartementen in De Eekelaar worden aangeboden is risicovol, het woningbouwgedeelte van het project De Eekelaar is daarom risicovol;
- de gemeentelijke opgave is het aanpassen van de bestaande voorraad voor senioren en waken voor voldoende betaalbare grondgebonden huurwoningen. Het realiseren van appartementen in het Plan de Eekelaar geeft daar geen invulling aan;

Ook in de toelichting op het woningmarktonderzoek blijken tal van zaken niet te kloppen

3. Planeconomie

Volgens de Provinciale Verordening Ruimte geldt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in elk geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan "Kom Chaam 2005" toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden, en in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel de ladder voor duurzame verstedelijking.

In tegenstelling tot wat er in het bestemmingsplan wordt gesteld, is hier sprake is van uitbreiding van ruimtebeslag, dus had er onderzoek moeten worden gedaan. Dat is niet gebeurd en dus in strijd met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ondernemers hebben op 6 februari 2015 een alternatief planmodel aangedragen, dat binnen het toegestane ruimtebeslag kan worden gerealiseerd en een sluitende grondexploitatie laat zien. De gemeente had hier niet zo maar aan voorbij mogen gaan.

Op basis van de ingediende stukken voor dit bestemmingsplan / omgevingsvergunning heeft Berlaere Vastgoedontwikkeling B.V. een notitie opgesteld waarin het volgende wordt gesteld:

In het voorliggende bestemmingsplan "Centrum Chaam 2016" op pagina 5, waar wordt gesproken over het "Masterplan Centrum Chaam fase 2" wordt geconstateerd dat "het onmogelijk is om op deze locatie een financieel haalbare invulling te maken". Op pagina 59 wordt verder gesteld "gelet op de wens van de gemeenteraad om de ontwikkeling te laten realiseren door een private partij, heeft de private partij zelf een doorrekening gemaakt van de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Deze partij, de initiatiefnemer van het bouwplan "De Eekelaar, heeft op basis van de geconstateerde plus- en minpunten uit het Masterplan gewerkt aan een deelvariant die op alle punten een plus scoort". Nergens is hiervoor een verantwoording te vinden en toch wordt op basis hiervan door de gemeente geoordeeld dat een bijdrage van € 200.000,- voor de inrichting van het plein, € 25.000,- voor de herinrichting van de Dorpsstraat en € 50.000,- aan voorbereidingskosten voor het tot stand brengen van dit plan Eekelaar, gerechtvaardigd is.

De toetsing van het plan Eekelaar heeft tot de navolgende conclusies geleid:

- *De kosten in de grondexploitatie zijn grotendeels bepaald aan de hand van werkelijke gemaakte kosten, nauwkeurig bepaalde ramingen en tarieven, en op basis van de afspraken tussen gemeente en exploitant volgend uit de anterieure overeenkomst.*
- *De opbrengsten in de grondexploitatie zijn grotendeels herleid uit gegevens m.b.t. het grondbeleid van de gemeente Alphen-Chaam zelf, gegevens uit de aanvraag omgevingsvergunning, en actuele verkoopgegevens uit de markt.*
- *De grondexploitatie voor het plan Eekelaar geeft een positief resultaat van ca. € 1.137.000,-. Op grond hiervan is een bijdrage van de gemeente van € 200.000,- niet gerechtvaardigd. Dit geldt eveneens voor de € 25.000,- die geïnvesteerd gaat worden in de aanpassing van de Dorpsstraat en de € 50.000,- voorbereidingskosten.*

Vanuit financieel oogpunt, is het steunen van een dergelijk plan niet nodig en niet gerechtvaardigd. Ook leidt het steunen van dit plan vanwege het voordeel dat uit de grondexploitatie wordt behaald tot een oneerlijke concurrentiepositie.

De toetsing van het Alternatief planmodel van 6 februari 2015 van ondernemers heeft tot de volgende conclusies geleid:

Met dezelfde gegevens en zelfde methodiek als hiervoor vermeld is opnieuw gekeken naar het "Alternatief planmodel" van 6 februari 2015. Dit plan is gebaseerd op planmodel 1 ofwel het door de raad vastgestelde voorkeursmodel uit het Masterplan 2009. Destijds was hier een sluitende grondexploitatie mogelijk. Inmiddels zijn er een aantal zaken gewijzigd. De aangepaste exploitatie is bijgevoegd.

- *Er is rekening gehouden met de eis van de gemeente voor wat betreft het kostenverhaal (€ 100.000,-) hiervoor is dezelfde m2-prijs aangehouden (het plangebied is kleiner) Dit ondanks dat voor dit plan geen bestemmingsplanprocedure nodig is maar met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan kom Chaam 2005 kan worden volstaan;*

- Omdat het plan valt binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Kom Chaam 2005 en ook stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en op het vlak van parkeren, van een heel andere orde is dan het plan Eekelaar is de daaruit volgende schade ook geringer en derhalve de planschade vastgesteld op ca. 50% van het plan Eekelaar;
- Omdat het plan past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het huidige bestemmingsplan zijn de kosten voor het opstellen van een "ruimtelijke onderbouwing" veel lager dan de kosten die nu gemaakt moeten worden voor het bestemmingsplan Centrum Chaam 2016.
- Er wordt minder gesloopt, dus ook deze kosten zijn lager.
- Er is nu rekening gehouden met eis van de gemeente om 25% van het bouwprogramma ofwel 5 sociale huurwoningen in het plan op te nemen. De bijbehorende grondprijs zorgt voor een lagere opbrengst dan die was opgenomen in het oorspronkelijk plan.
- Ten opzichte van het eerder gepresenteerde plan zijn er nogal wat wijzigingen in de voorwaarden en omstandigheden. Ook is thans uitgegaan van een bijdrage van 200.000,- van de gemeente en met het feit dat € 25.000,- voor het aanpassen van de Dorpsstraat niet hoeft te worden uitgegeven. Er ontstaat dan een grondexploitatie met een negatief resultaat van ca. € 121.000,-. Echter indien het "rendementspercentage" niet op 7% maar op 6,68% wordt gesteld, hetgeen nog steeds als marktconform kan worden aangemerkt, ontstaat opnieuw een sluitende grondexploitatie.

Hierbij kan worden opgemerkt dat de € 50.000,- gevoteerd door de raad, voor het opstellen van het bestemmingsplan "Centrum Chaam 2016 in dit geval niet nodig geweest was. Ook kan de gemeente nimmer verantwoordelijk worden gehouden voor de eventueel te hoge aankooprijzen en verwervingskosten voor de locatie van initiatiefnemer, zij was immers op de hoogte van het beleid van de gemeente (masterplan 2009).

Conclusie: Ook vanuit financieel oogpunt, is het programma op basis van het "alternatief planmodel" nog steeds een goed uitgangspunt.

De constatering dat het onmogelijk is om op basis van het Masterplan 2009 een financieel haalbare invulling te maken is onjuist. Het kan dan ook geen reden zijn om mee te werken aan het plan Eekelaar. De grondexploitatie van het plan Eekelaar laat een positief resultaat zien van € 1.137.000,-. Financiële bijdragen van de gemeente zijn op grond hiervan niet gerechtvaardigd. De gemeente had onderzoek moeten doen naar de berekeningen en bevindingen van initiatiefnemer.

Op grond van het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat de vereiste financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden geenszins ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag op grond van het vigerende plan "Kom Chaam 2005" te doen plaatsvinden. Ook om deze reden is het plan in strijd met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

4. Stedenbouw:

De stedenbouwkundige verantwoording van het plan (pag. 31 t/m 33) is volstrekt onvoldoende en er wordt geen enkele relatie gelegd met de structuurvisie Alphen-Chaam en/of het Masterplan. GJM Bouwadviseurs is ontwerper en adviseur van het plan Eekelaar en geen stedenbouwkundige.

In het Masterplan 2009 zijn voor de ontwikkelingslocatie in het ontwerpbestemmingsplan de navolgende uitgangspunten geformuleerd:

- een hoogwaardige inrichting van het plein met bomen en hagen;
- de nieuwbouw sluit in verschijningsvorm (hoogte volumes, beeldkwaliteit) aan bij de bestaande bebouwing aan de Brouwerij en de Kapelstraat;
- invulling van de begane grond met een publieksgerichte functie (medisch centrum en/of één of enkele units voor winkels of overige voorzieningen);
- boven de voorzieningen op de begane grond twee lagen met in totaal circa 15 appartementen;
- op de hoek met de Kapelstaat extra aandacht voor de ruimtelijke inpassing (één laag met woningen, totaal dus twee bouwlagen);
- het plein wordt ingericht voor parkeren en verblijven;

De beeldkwaliteit is uitvoerig beschreven in hoofdstuk 5 van het Masterplan 2009. Het nieuwe, verlengde plein gaat in grote lijnen uit twee sferen bestaan:

- een relatief grootschalig, breed oostelijk deel. Hier concentreren zich de winkelvoorzieningen en zal het accent sterk liggen op de parkeerfunctie, De architectuur is hier expressief met een stedelijke uitstraling.

- een kleinschaliger en smaller westelijk deel, met een minder intensieve centrumfunctie. Mede door de geringere maat zal hier het parkeren minder domineren. De architectuur is hier ingetogen (meer dorps).

Het plan Eekelaar voldoet in geen enkel opzicht aan deze uitgangspunten. Het plan is noch qua omvang van de bebouwing noch qua functie passend in de omgeving, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, zoals opgenomen in onze notitie van 23 juli 2016. Rho concludeert in deze notitie:

- de onderbouwing en de stedenbouwkundige verantwoording van het plan De Eekelaar schieten te kort en missen op belangrijke punten de betekenis van deze locatie in het stedenbouwkundige patroon van het dorp Chaam;
- De Eekelaar past vanwege de afmeting van circa 38 meter, de bouwhoogte van 14.30 meter en de korte afstand van het gebouw van 9,50 meter tot het trottoir, stedenbouwkundig niet aan de Dorpsstraat;
- De Eekelaar past vanwege de bouwhoogte van 14.30 meter en de afstand tot de bebouwing aan de overzijde niet aan de Kapelstraat;
- De Eekelaar past vanwege zijn bouwmassa niet op de locatie bij de hoek van de Kapelstraat en de Dorpsstraat omdat het gebouw aan de zijde van de Dorpsstraat te breed is en te hoog en aan de Kapelstraat zeer veel te hoog is en te ver van de bestaande bebouwing staat.

Het voorgestelde programma is te zwaar voor de locatie. De Eekelaar past geheel niet in het bebouwingspatroon langs de Dorpsstraat omdat het gebouw te lang en te hoog is en op een te korte afstand staat van de straat. De Eekelaar botst ook aan de zijde van de Kapelstraat met de schaal en korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Het 'afstand nemen' ten opzichte van de overzijde van de Kapelstraat en een invulling met de introverte (magazijn)-gevel getuigt niet van een zorgvuldige inpassing. De locatie vraagt om een driezijdige, representatieve invulling op de begane grond maar in het plan gebeurt dit aan de zijde van de Kapelstraat niet, zodat ook op dit uitvoeringsniveau geen zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing plaatsvindt.

De kwaliteitsambities van de gemeente, zoals verwoord in het Masterplan in 2009, worden niet waar gemaakt. De nieuwe bebouwing is van een hele andere schaal en 'korrel-grootte' dan de bebouwing in de directe omgeving. De parkeerdruk op de locatie wordt door het beoogde programma ook zo hoog dat er geen kwalitatief vormgegeven verblijfsruimte kan worden gemaakt die aansluit het bestaande centrale winkelplein.

In stedenbouwkundig opzicht past het bouwplan op geen enkele wijze op deze locatie in het centrum van Chaam.

Het plan draagt dus niet bij aan de vereiste zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

5. Verkeer en parkeren:

Het bestemmingsplan voorziet niet in voldoende parkeren voor het plangebied, ook voorziet het plan Eekelaar niet in het vereiste aan voldoende parkeren op "eigen terrein". Tevens is een goede verkeersafwikkeling met goede aansluiting op de aanwezige (weg)infrastructuur niet gewaarborgd.

In het bestemmingsplan wordt hieromtrent gesteld:

"de ontwikkelingslocatie binnen het plangebied wordt ontsloten via de thans aanwezige wegenstructuur. Deze structuur is voldoende op orde om de toekomstige verkeersbewegingen op te vangen. Nabij de ontwikkelingslocatie is een bushalte gelegen. Deze halte is gelegen op loopafstand van de ontwikkelingslocatie. Ten aanzien van het parkeren is in hoofdstuk 3 reeds de parkeerbalans aangegeven. Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit binnen het plangebied. De effecten van het planvoornemen ten aanzien van het milieu worden besproken in hoofdstuk 5. Tevens is afgewogen of een milieueffectrapportage noodzakelijk wordt geacht."

Deze conclusie(s) c.q. bevindingen zijn onjuist. Hiervoor wordt verwezen naar onze notitie van 23 juli 2016. Rho komt in deze notitie tot het oordeel c.q. de conclusie:

- de gebruikte telgegevens in de rapportage hebben alleen betrekking op twee punten van de N639 die buiten de bebouwde kom liggen en zijn derhalve niet representatief voor de verkeersintensiteit rondom het centrumgebied;

- zonder 'eigen' telgegevens van de wegen nabij de locatie en kruispunttellingen kan er geen betrouwbaar beeld worden gegeven van de verkeersintensiteit en is de rapportage op dit punt niet geschikt om de huidige en de nieuwe verkeerssituatie hier te kunnen beoordelen en er beleid voor te laten maken;
- het rapport "Verkeersafwikkeling Brouwerijplein" is inconsistent bij de beoordeling en het in beeld brengen van de huidige situatie van de in-uitrit van De Brouwerij op de Dorpsstraat. Het rapport biedt daardoor geen basis die vertrouwen geeft een berekening van de toekomstige situatie;
- de uitkomsten van de berekening van de verkeersgeneratie zijn onbetrouwbaar en komen zeer zeker te laag uit. Zij mogen niet ten grondslag liggen aan beleid;
- de berekening van de huidige verkeersgeneratie op basis van de interpretatie van de geldende bestemming is onjuist en levert geen goede basis voor de beoordeling van de toename van de verkeersgeneratie;
- het plan De Eekelaar absoluut niet voldoet aan het gemeentelijke uitgangspunt inzake het parkeren.

Rho merkt in haar notitie als algehele bevinding het navolgende op:

In het ontwerpbestemmingsplan staat dat het gemeentelijke uitgangspunt is dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Aanwezige parkeerplaatsen in het openbare gebied mogen bij deze beoordeling in ogenschouw worden genomen, waarbij aangetoond moet worden dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die de ruimtelijke ontwikkeling meebrengt op te kunnen vangen. Er hoeft dan alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Er mag geen extra tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving ontstaan.

Op basis van dit gemeentelijke uitgangspunt moet voorzien worden in ten minste 162 parkeerplaatsen: Parkeren voor de supermarkt, inclusief personeel: 97 plaatsen; Parkeren overige detailhandel: maakt deel uit van parkeren supermarkt; Parkeren appartementen: 42 maal 1,5 plus 1 maal 1,8: 65 plaatsen.

In het plan De Eekelaar wordt dit aantal bij lange na niet gehaald, er zijn 105 plaatsen geprojecteerd: 55 plaatsen in de afgesloten parkeerkelder, volgens CROW 0,8: 44 plaatsen; 50 plaatsen in de openbare ruimte. Totaal mogen er 94 plaatsen gerekend worden voor de parkeercapaciteit bij dit project.

Er zijn tenminste 68 (162 minus 94) plaatsen te weinig. Dit zal een zware druk leggen op de omgeving van het plangebied. De bereikbaarheid van de winkels aan het hele Brouwerijplein zal ernstig worden beperkt.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat het wegprofiel van de Kapelstraat breder moet worden dan op de situatietekening van De Eekelaar staat aangegeven in verband met het manoeuvreren van vrachtwagens voor de nieuwe winkels [tezamen met het verbreden van het wegprofiel naar minimaal 6.25 m1 i.v.m. 2-richtingsverkeer, red.]: dit gaat ten koste van een 11-tal op deze tekening geprojecteerde parkeerplaatsen langs de Kapelstraat. Ook langs de Dorpsstraat is 'gewoekerd' met de beschikbare ruimte en is voor een deel van 14 parkeerplaatsen gebruik gemaakt van het eigendom van de provincie¹: er blijft hier langs de Dorpsstraat een loopzone van slechts 60 cm (2 tegels breed) over tussen de parkeerplaatsen en het fietspad. Deze loopstrook naar de bushalte is te smal voor normaal gebruik door voetgangers.

Van de 50 plaatsen die het plan denkt te kunnen realiseren, zouden er 25 niet aangelegd kunnen worden vanwege ruimtegebrek.

Kortom, de onderbouwingen voor de verkeersafwikkeling als ook voor het parkeren schieten ernstig tekort. Voor wat betreft het vereiste parkeren op eigen terrein ontstaat een tekort van tenminste 68 parkeerplaatsen. Daar komt nog bij dat 25 van de geplande parkeerplaatsen op maaiveld niet kunnen worden aangelegd vanwege ruimtegebrek. Dit komt boven op het bestaande tekort van 32 parkeerplaatsen (zie berekening inspraakreactie) in de huidige situatie aan het Brouwerijplein waarvoor door de gemeente geen oplossing wordt geboden.

Voorts maken ondernemers zich ernstig zorgen over het feit de gemeente en Eekelaar in de anterieure overeenkomst hebben afgesproken dat het grondgebied rondom het plan Eekelaar eigendom blijft van Eekelaar N.V. en de gemeente alleen maar een recht van overpad vestigt. Dit gebied wordt in het bestemmingsplan aangeduid als "semi-openbaar gebied". Echter deze erfdienstbaarheid duurt zo lang als Lidl of een andere supermarkt gevestigd is in de winkelruimte van het plan Eekelaar, de situatie daarna is niet gewaarborgd. Tenslotte is er geen rekening gehouden met de houders van parkeervergunningen.

Het plan draagt op deze punten niet bij aan de vereiste zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en evenmin voldoet het plan aan het vereiste principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

6. Masterplan Centrum Chaam fase 2, 2009

Het Masterplan Centrum Chaam fase 2, voorkeursvariant, is vigerend gemeentelijk beleid en specifiek geschreven voor de ontwikkelingslocatie in het ontwerpbestemmingsplan. Dat blijkt ook uit de anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en De Eekelaar N.V d.d. 9 juni 2016. De beoogde ontwikkeling is echter -onmiskkenbaar- in strijd met het Masterplan Centrum Chaam fase 2 uit 2009. Dat wordt in de toelichting bij het plan (pag. 58-60) ook met zoveel woorden ook door de gemeente erkend.

Dragende reden -blijkens de toelichting bij het plan- om van het Masterplan af te wijken, is dat de drie varianten voor ontwikkeling van deze locatie financieel niet haalbaar zouden zijn (pag. 60). Gebleken is evenwel dat deze reden ondeugdelijk is.

Uit het Masterplan vloeit overigens ook voort dat er geen actuele regionale behoefte is aan 2.200 m² detailhandel en 43 appartementen, en dat er reeds een parkeerprobleem is. Er kan niet anders dan geconcludeerd worden dat het gemeentelijke beleid in de weg staat aan vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Uitvoerbaarheid bestemmingsplan:

Bij toetsing aan de vereiste uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan binnen de planperiode stuiten we op de navolgende zaken.

Maximaal 2 supermarkten in kern Chaam:

In het vigerende plan "Kom Chaam 2005" is bepaald dat in de gehele kern van Chaam maximaal twee supermarkten zijn toegestaan. Dit uitgangspunt is ook leidend in het ontwerpplan "Centrum Chaam 2016". Bovendien is dit uitgangspunt vastgelegd in artikel 1 lid 2 van de anterieure overeenkomst. Het doel van maximaal twee supermarkten wordt echter met dit ontwerpbestemmingsplan niet bereikt.

Financieringsvoorbehoud voor Eekelaar N.V.

In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en De Eekelaar N.V. van 9 juni 2016 is in artikel 4 lid 3 overeengekomen dat het plan "Eekelaar" afhankelijk is van

"financiering van de onroerende zaak, waar deze overeenkomst betrekking op heeft, tot een percentage van 70% van de te taxeren waarde, op basis van een hypothecaire geldlening, of het aanbod daartoe, wordt gedaan door een erkende geldverstrekende bankinstelling, zulks op de thans normaal geldende en gebruikelijke voorwaarden en tarieven."

Indien op 9 juni 2016, bij het tekenen van de overeenkomst nog niet duidelijk is of financiering kan worden verkregen, en Eekelaar elk moment de stekker uit het plan kan trekken, kan de conclusie geen andere zijn dan dat dit plan niet uitvoerbaar is.

Erfdienstbaarheid (semi openbaar gebied):

Verder is in artikel 8 lid 2 aanhef en onder c. in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Eekelaar N.V. een recht van overpad opgenomen voor het parkeerterrein dat eigendom blijft van Eekelaar, hetgeen vervolgens semi-openbaar gebied wordt genoemd. Deze erfdienstbaarheid duurt zolang Lidl of een andere supermarkt is gevestigd in het plan Eekelaar. Dit betekent dat na vertrek van Lidl het recht van overpad vervalt, en het zowel het parkeren alsmede verkeersafwikkeling niet (meer) is gegarandeerd.

Parkeren op eigendom van provincie:

Bovendien wordt voor de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen voor het plan Eekelaar gebruik gemaakt van gronden die eigendom zijn van de provincie. Nergens in de stukken blijkt dat hier overeenkomsten voor toestemming gebruik of aankoop aan ten grondslag liggen, en deze parkeerplaatsen dus gewaarborgd zijn.

Ruimte twee richtingsverkeer / parkeren Kapelstraat:

Voor het realiseren van het plan Eekelaar is vereist dat de Kapelstraat wordt ingericht voor 2 richtingsverkeer. De fysieke ruimte voor een verantwoordde inrichting ontbreekt hier zodat tevens het parkeren niet gewaarborgd is.

Ontbreken onderzoek (plan)schade:

Onduidelijk is ook of dit plan tot plan schade leidt, en zo ja, hoe groot deze schade dan is. Een planschaderisicoanalyse heeft nog niet plaatsgevonden (zie artikel 11 lid 6 van de anterieure overeenkomst). Enige duidelijkheid over de hoogte van de planschade bestaat dus (nog) niet. Daarmee is niet duidelijk of het plan (financieel) uitvoerbaar is.

Kostenverhaal gemeente

Het verhaal van alle kosten door gemeente van exploitant is niet in de anterieure overeenkomst verzekerd. Ten onrechte is er geen exploitatieplan vastgesteld. Blijkens de anterieure overeenkomst komen meerdere kosten voor rekening van de gemeente die zij onverplicht en onverschuldigd is en waarvoor geen verhaal mogelijk is.

Verantwoording grondruil

In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Eekelaar nv. is een grondruil opgenomen waarbij de gemeente grond overdraagt aan de exploitant voor € 1,-. De taxatie hiervoor ontbreekt.

8. Slotopmerking

De slotopmerking van ondernemers is onderstaand integraal opgenomen.

Het steekt cliënten dat de gemeente zo onzorgvuldig omspringt met hun belangen. Dezelfde mensen die een zeer grote bijdrage hebben geleverd aan het tot stand komen en het succes van het huidige Brouwerijplein en daar voortdurend dagelijks in investeren, worden nu stelselmatig geweerd van het inhoudelijk overleg over het tot stand brengen van de afronding van het plein. Daarentegen lijken de belangen van initiatiefnemer Van Eekelen vrijwel onaantastbaar.

Bij het opstellen van het Masterplan in 2009 en de inrichting van het huidige plein was dat nog heel anders. Er was uitgebreid overleg, hoor en wederhoor, werkgroepen etc., en werd een zorgvuldige afweging gemaakt van belangen en ook zorgvuldig gezocht naar draagvlak. Daar is nu geen sprake van.

Cliënten hebben talloze malen in het proces gezegd en geschreven dat van inhoudelijk overleg nimmer sprake was, en dat de gesprekken die de gemeente overeenkomstig haar "communicatieplan" overleg is gaan noemen, louter een eenrichtingsverkeer was van informatieverstrekking met telkens het plan Eekelaar als uitgangspunt, en alleen bedoeld voor dossieropbouw in het planproces. Een farce dus! En dit terwijl al lang duidelijk was dat het plan op grond van haar eigen uitgangspunten onmogelijk kon worden gerealiseerd. Dat is wat cliënten de gemeente verwijten.

De reden waarom de gemeente er toch voor heeft gekozen om het plan Eekelaar door te zetten is, dat de door Eekelaar N.V. opgestelde "berekening" en opgesomde "pluspunten" volgens Eekelaar zelf de enige mogelijkheid is om een "haalbaar" plan te maken. De gemeente heeft dit voetstoots aangenomen en heeft gaande het proces al haar doelen, randvoorwaarden en speerpunten over boord gezet. Maar ook de bevindingen uit onderzoeken naar bijvoorbeeld detailhandel, verkeer, parkeren, stedenbouw, wonen en planeconomie, waarvan evident was dat het plan daar niet in paste (hetgeen de gemeente ook wist) werden toch anders voorgesteld en gepresenteerd. Vervolgens ontstond een proces waarin Eekelaar N.V., gefaciliteerd door de gemeente, en vervolgens ook de gemeente zelf, alles in het werk stelde om het bouwplan Eekelaar te verantwoorden aan zijn omgeving in plaats van andersom!

Cliënten vinden het van groot belang dat de gemeenteraad dit weet alvorens hij besluit. Deze wijze van handelen van de gemeente heeft cliënten daarnaast ook enorm op kosten gejaagd. Er is tot nu toe inmiddels meer dan € 50.000,- uitgegeven om alle bevindingen in de bestemmingsplannen, rapportages en dergelijke inhoudelijk technisch en juridisch te toetsen en te weerleggen, met zoals verwacht dit verbijsterend resultaat.

9. Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016 is in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en met het recht. Om die reden verzoeken ondernemers uw raad om dit plan niet vast te stellen.