



Gemeente Alphen-Chaam
College van Burgemeester en Wethouders
en leden van de gemeenteraad

Stichting Dorpsraad Chaam
p/a Kapelstraat 19
4861SB CHAAM
e-mail: voorzitter@dorpsraadchaam.nl
website: www.dorpsraadchaam.nl

Onderwerp: aanpassingen plan Eekelaar juni 2015

Chaam, 8 juni 2015

Geacht College en leden van de Raad,

Woensdag 3 juni jl. zijn vertegenwoordigers van de Dorpsraad Chaam door wethouder dhr. A. van de Heijning en beleidsambtenaar mevr. M. Korst op de hoogte gebracht van de voorlopige aanpassingen in het plan 'De Eekelaar'. Afgelopen periode hebben diverse belangengroepen hun visie en bezwaren kenbaar gemaakt op het oorspronkelijke plan, zoals dat op 23 oktober 2014 tijdens een openbare bijeenkomst in café Bellevue is gepresenteerd. De Dorpsraad heeft middels een enquête onderzoek gedaan onder de inwoners van Chaam en de meningen gepeild over het bestaande Brouwerijplein en de voorgestelde ontwikkeling 'De Eekelaar'. Aangezien de huidige parkeerproblemen op het bestaande Brouwerijplein niet los gezien kunnen worden van de verdere ontwikkelingen van het Brouwerijplein, zouden wij deze als eerste willen adresseren.

Verantwoording overheid (gemeente - provincie) bij de parkeerproblematiek in de kom Chaam

In een eerdere visie hebben wij de bestaande parkeer- en verkeersproblematiek ook onder uw aandacht gebracht. Uit de enquêtes blijkt dat deze problematiek (samen met de veiligheid in de Dorpsstraat) door de inwoners van Chaam met stip op de eerste plaats wordt gezet.

Door het ontbreken van eenduidig beleid in de gemeente Alphen-Chaam m.b.t. parkeren is er veel onduidelijkheid over het begrip 'voldoende' parkeerplaatsen. Het gevolg is een welles-nietesdiscussie.

In de door de raad aangenomen bouwverordening staat in artikel 2.5.30

"Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort."

Voor zover wij kunnen nagaan is bovenstaande het enige wat van toepassing is voor het centrum van Chaam. In 2007 is er voor het centrum van Alphen een Masterplan opgesteld, waarin wordt gesproken over te hanteren parkeernormen. Dit Masterplan is nooit gepubliceerd daar het geen formele regeling is. De conclusie is dat voor de kern Chaam objectieve toetsingscriteria ontbreken.

Echter de praktijk is uiteindelijk de onbetwistbare waarheid. Uit ervaring van de afgelopen jaren blijkt onomstotelijk dat de parkeercapaciteit niet in balans is met de behoefte. Er is in de bestaande situatie dan ook een structureel parkeertekort. De gevolgen zijn zeer verkeersonveilige situaties aan de Dorpsstraat, een extra verkeersbelasting door een slechte ontsluiting en potentiële klanten die elders hun inkopen gaan doen. Cijfers over de economische schade ten gevolgen hiervan zijn niet beschikbaar.

Ondanks het ontbreken van objectieve toetsingskaders in de gemeente Alphen-Chaam, maken wij toch een berekening aan de hand van de door de buurgemeente Baarle-Nassau gehanteerde parkeernorm. De basis van deze gemeentelijke parkeernorm is gelegen in de door het CROW opgestelde handboek "ASVV 2004". Deze normering komt in grote lijnen overeen met het Masterplan centrum Alphen 2007.



Inventarisatie bebouwing op en rond bestaand Brouwerijplein
 Aanneمة gemiddeld oppervlak appartementen 120 m2

A Totaal gebied rondom Brouwerijplein

		CROW- norm	parkeer behoefte	beschikbaar
10	appartementen 10 van Chaam	1,7	17	
10	parkeerplaatsen 10 van Chaam			10
250	commerciële ruimte 10 van Chaam	4	10	
900	winkel AH Laurijssen	4	36	
1600	winkel Lidl+Kruidvat	4	64	
1	woonhuis fam. Laurijssen	1,7	1,7	
1	parkeerplaats woning			1
1	woonhuis fam vd Westerlaken	1,7	1,7	
2	parkeerplaats woning			2
400	Bellevue	6	24	
120	winkel Kapper/slager	4	4,8	
200	RK Kerk 200 zitplaatsen	0,2	30	
500	winkel No 58	4	20	
6	appartementen fase 1	1,7	10	
14	appartementen fase 2	1,7	24	
24	parkeerplaatsen tbv fase 1+2			24
20	diverse parkeerplaatsen omgeving			20
74	parkeerterrein Brouwerij			74
	Totaal		243	131

Overschot / tekort

-112,2

In bovenstaande berekening zien we een structureel tekort van 112 parkeerplaatsen in het gebied op en rondom de Brouwerij. Deze cijfers worden ondersteund door de negatieve ervaringen uit de dagelijkse praktijk. De piekbelasting van alle functies zal grotendeels samenvallen. De woningen hebben over het algemeen eigen parkeervoorzieningen en heeft dus geen invloed op de collectieve belasting. De piek van de RK Kerk ligt door de weefs bij uitvaarten en trouwerijen. De enige uitzondering is Bellevue. De parkeerbehoefte hiervoor is meer in de avonduren en weekenden. Zelfs bij een 100% correctie blijft er nog een structureel tekort van 88 parkeerplaatsen.



Inventarisatie bebouwing op en rond bestaand Brouwerijplein
 Aanname gemiddeld oppervlak appartementen 120 m²

B Alleen Brouwerijplein

		CROW- norm	parkeer behoefte	beschikbaar
10	appartementen 10 van Chaam	1,7	17	
10	parkeerplaatsen 10 van Chaam			10
250	commerciële ruimte 10 van Chaam	4	10	
900	winkel AH Laurijssen	4	36	
1600	winkel Lidl+Kruidvat	4	64	
1	woonhuis fam. Laurijssen	1,7	1,7	
1	parkeerplaats woning			1
1	woonhuis fam vd Westerlaken	1,7	1,7	
2	parkeerplaats woning			2
400	Bellevue	0	0	
120	winkel Kapper/slager	0	0	
200	RK Kerk 200 zitplaatsen	0	0	
500	winkel No 58	0	0	
6	appartementen fase 1	1,7	10	
14	appartementen fase 2	1,7	24	
24	parkeerplaatsen tbv fase 1+2			24
20	diverse parkeerplaatsen omgeving			0
74	parkeerterrein Brouwerij			74
	Totaal		164	111

Overschot / tekort

-53,4

Wanneer we ons beperken tot alleen het Brouwerijplein zien we dat er een structureel **parkeertekort** is van ca. 53 parkeerplaatsen. In ogeschouw genomen dat de woningen over eigen parkeervoorzieningen beschikken ligt de piekbelasting voor de overige functies op gelijke momenten.



Inventarisatie bebouwing op en rond bestaand Brouwerijplein

C Alleen plan Eekelaar

		CROW-norm	parkeer behoefte	beschikbaar
43	appartementen plan Eekelaar	1,7	73	
53	parkeerplaatsen kelder			53
1784	commerciële ruimte 1	4	71	
200	commerciële ruimte 2	4	8	
8	parkeerplaatsen achter 'donkers'			8
64	parkeerplaatsen openbaar			64
	Totaal		152	125

Overschot / tekort

-27,46

Wanneer we de parkeernorm voor het plan Eekelaar hanteren, waarbij we ons moeten baseren op aantallen zoals deze tot op dit moment bekend zijn, laat dit ook een tekort zien van 27 parkeerplaatsen.

De ontwikkeling De Eekelaar zal dus in haar huidige opzet geen oplossing bieden. Onbekend is nog wat de krachtiger aanzuigende werking zal zijn op de regio als de voorziene huurder van de commerciële ruimte het formaat XL hanteert.

Na het realiseren van fase 1, 2 en 3 en het inrichten van het huidige Brouwerijplein is belanghebbenden, ondernemers aan het plein, door de Gemeente toegezegd dat de door de gemeente onderkende problematiek opgelost zou worden bij de laatste fase van het Brouwerijplein.

Gezien we nu in een afrondende fase zitten van de inrichting van het centrum van Chaam, welke decennia lang en voor de komende generaties de leefbaarheid en het beeld van het centrum zal bepalen, zijn wij van mening dat de overheid (gemeente en provincie), bestuur en politiek haar verantwoordelijkheid moeten nemen en zich moeten inspannen voor een duurzame oplossing.

Het is weinig realistisch door met een tunnelvisie naar de ontwikkeling De Eekelaar te kijken, in de hoop dat hier de sleutel tot de oplossing te vinden is. Met een helikopterblik en met de kennis en ervaring van de laatste jaren vragen wij het **gehele gebied rondom** de Brouwerij te onderzoeken, met het doel te komen tot verantwoorde oplossingen van de huidige problematiek. Ook de provincie, die de eigenaar is van de zeer drukke (en drukker wordende) gebiedontsluitingsweg N639 door het centrum van Chaam, is hierin een verantwoordelijke partij.

De gemeente Alphen-Chaam draagt al jaren met trots het Cittaslow keurmerk uit. De kwaliteit van de leefomgeving is hier in het allerbelangrijkst voor een Cittaslow gemeente. Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en een goede infrastructuur hoog op de agenda van de gemeente staan. Deze koestert het cultuurhistorisch erfgoed, de plaatselijke tradities en het aanbieden en promoten van streekproducten. Cittaslow biedt Alphen-Chaam dus een kader voor de toekomst met behoud van de historie.



Met de ontwikkeling van het Brouwerijplein zijn de **oorspronkelijke doelstellingen**, door de voormalige zelfstandige gemeente Chaam geformuleerd, namelijk: het creëren van een mooi en aangenaam verblijfsgebied in het centrum van Chaam, **nooit behaald**. Het plein heeft zich ontwikkeld tot een levendig winkelcentrum. Dit proces is onomkeerbaar en heeft, ondanks dat het niet ontstaan is vanuit een visie, in de tijd bewezen dat het een positieve impuls is voor het voorzieningenniveau, de middenstand en het winkelaanbod in Chaam maar als verblijfsgebied niet tot ontwikkeling is gekomen.

Er blijft dus nog een belangrijke taak liggen voor de politiek en de overheid om in het dorp ontwikkelingen te stimuleren voor de realisatie van een gezellige dorpskern in een groene (bomen) dorpskom, waar het goed toeven is voor bewoners en bezoekers. De Dorpsraad is bereid mee te denken in een voor het dorp te ontwikkelen visie (Integraal Dorpsontwikkelingsplan), waarin deze ontwikkelingen verder worden onderzocht op inhoud en haalbaarheid.

De werkgroep 'Dorpsstraat' van de dorpsraad heeft al een pilot geïnitieerd voor het realiseren van meer groen (bomen) in het centrum van Chaam. De eigenaren / gebruikers van de belendende percelen van dit gebied zijn, onder begeleiding van een landschapsarchitect, betrokken bij het tot stand komen van de plannen. Op dit moment wordt onderzocht of de werkzaamheden opgenomen kunnen worden in de onderhoudswerkzaamheden van de provinciale weg N639, welke medio 2016 uitgevoerd gaan worden.

Reactie op het gepresenteerde plan De Eekelaar

De reacties van diverse belanghebbenden en de uitkomst van de enquête heeft geresulteerd in aanpassingen van het plan Eekelaar zoals deze jl. woensdag zijn gepresenteerd. De aangepaste plannen zijn richtinggevend en niet in detail uitgewerkt. Met de uitkomst van de enquête als referentiekader geven wij hierbij onze eerste reactie op deze gepresenteerde plannen.

1. Het verbinden van het huidige parkeerterrein op het Brouwerijplein met het parkeerterrein aan de Kapelstraat is een verbetering ten opzichte van het oorspronkelijke plan
Risico
 - a. Ondanks de verbinding-/parkeerstrook zullen de parkeerterreinen als twee fysieke parkeerterreinen worden ervaren met verwarring tot gevolg.
2. Inrit ter hoogte van bakkerij Van Gils en uitgang aan de Kapelstraat
Risico
 - a. Door tweerichtingsverkeer in de Kapelstraat, uitgaand parkerend verkeer, in- en uitdraaiend bedienend verkeer voor nieuwe huurders commerciële ruimtes, in- en uitgang bewoners (parkeerkelder), bedienend verkeer bestaande huurders commerciële ruimtes, doorgaand verkeer vanaf Schootakkerstraat en Beckershagen, gaan zich hier ongewenste verkeerssituaties ontstaan
 - b. Onoverzichtelijke (verkeer vanuit Ulvenhout is nauwelijks in te schatten door bocht in de weg en geparkeerde auto's) situatie voor verkeer van de Kapelstraat (zie onder a.) afslaand naar de Dorpsstraat
 - c. Toename van verkeersbelasting in overbelaste Schootakkerstraat
 - d. Kans op filevorming in de Dorpsstraat door verkeer wat de parkeerplaats op wil
 - e. Kapelstraat – Schootakkerstraat is nooit ingericht als een goed functionerende ontsluiting van het winkelplein. Na de uitbreiding zal de belasting nog verder toenemen en dus ook de overlast



3. Wijzig inrit naar de Kapelstraat en uitgang ter hoogte van bakkerij Van Gils en behoud eenrichtingsverkeer in Kapelstraat

Kansen

 - a. Belasting bij inrit neemt af en wordt overzichtelijker
 - b. Meer logische doorstroming over het parkeerterrein
 - c. Vermindering van wachtende auto's op de Dorpsstraat die het parkeerterrein op willen
 - d. Handhaving eenrichtingsverkeer in de Kapelstraat
 - e. Lagere verkeersbelasting Schootakkerstraat
 - f. Logischer afwikkeling verkeer in Kapelstraat
 - g. Overzichtelijke verkeerssituatie bij verlaten parkeerplein.

Risico

 - a. Bij het oprijden van het parkeerterrein is niet te beoordelen of er ruimte vrij is, hierdoor kans op extra op- en afrijdende auto's en/of kans op het tegen de richting in gaan rijden
 - b. Er zal een voorkeur zijn om op het bestaande Brouwerijplein te parkeren (voor de concentratie van winkels), dus rijdt men het nieuwe deel voorbij. Dit argument geldt voor beide situaties.
4. De voorgevel van de hoofdmassa pand De Eekelaar 6 meter verder van Dorpsstraat

Kansen

 - a. Doorgang mogelijk van het ene parkeerterrein naar het andere
 - b. Mogelijkheid voorextra parkeerplaatsen
 - c. Afstand tussen voorgevels vergroot, meer ruimtelijk gevoel
5. Beeldkwaliteit

Er zijn (nog) geen voorstellen gedaan voor de beeldkwaliteit van de bebouwing. Zonder hier rechten aan te kunnen ontleen heeft mevrouw M.Korst een ontwerp getoond van Architectenbureau Bedaux uit Goirle. Een vergelijkbare bouwmassa met een variërend zadeldak in hoogte en ontwerp. De gevels hadden een verticale verspringende vlakverdeling. Het resultaat is een gevarieerde, vriendelijker ogende gevelwand. Uit de enquête kwam duidelijk naar voren dat een grote groep het pand in het eerste plan te massaal en niet dorps vindt en niet aansluit op de bestaande beeldkwaliteit van de bebouwing op het huidige Brouwerijplein. Hier ligt nog een grote uitdaging om een goede inpassing te realiseren. De visies en bezwaren, zoals in de enquête geuit, blijven ook nu nog van toepassing.
6. In de gepresenteerde plannen ontbreekt ook het nodige groen en buiten de parkeervoorzieningen, sfeerverhogende openbare ruimte en voorzieningen.



Ontwikkeling aangenaam verblijfsgebied

Nu we moeten vaststellen dat het ooit geplande idyllische verblijfsgebied in het centrum van Chaam een gepasseerd station is, zou het goed zijn voor een gemeente met veel toerisme en die de Cittaslow waarden nadrukkelijk onderschrijft en toe wil passen bij het ontwikkelen van haar beleid, op zoek te gaan naar een ander gebied waar deze dorpse sfeer verder benadrukt wordt. Het Raadhuisplein en haar omgeving, wat in historisch perspectief het centrum van Chaam was, heeft nog wel de kenmerken hiervan. Een monumentaal Raadhuis met veldwachterwoning, de historische Ledevaert Kerk en de groene omgeving zijn al belangrijke ingrediënten waarbij dit verder ontwikkeld kan worden. De gemeente zou beleid kunnen ontwikkelen waardoor het voor ondernemers aantrekkelijk wordt en kansen zien om invulling te geven aan horeca, c.q. recreatieve functies in dit gebied. Ook het marktplein (Wouwerdries) en de verbinding naar de Kerkdreef kunnen hierin worden betrokken en aantrekkelijker worden.

De verbinding tussen het Brouwerijplein en het Raadhuisplein/marktplein kan extra geaccentueerd worden met meer groen. Hierdoor kan er een 'loop' gestimuleerd worden tussen deze twee gebieden.

Door het winkelgebied het Brouwerijplein te accepteren zoals het is verworden, maar wel met oog voor de huidige problematiek, het dorpse karakter op en rond het idyllische Raadhuisplein verder te accentueren en meer groen in het dorp, kan Chaam maken tot een florerend maar ook een gezellig dorp waar het goed toeven is, kortom Cittaslow in optima forma.

Resumé

Om de leefbaarheid voor de komende generaties in Chaam te waarborgen vragen wij als Dorpsraad Chaam;

- Het gemeentebestuur, de politiek samen met de provincie hun verantwoordelijkheid nemen en de huidige verkeer- en parkeerproblemen op en rond het bestaande Brouwerijplein oplost,
- Het gemeentebestuur, de politiek samen met de provincie en de ontwikkelaar de juiste afwegingen maken in haar besluiten om gezamenlijk te komen tot een duurzame afronding van het Brouwerijplein,
- Het gemeentebestuur en de politiek zich inspannen, de plekken die zich daartoe lenen, het dorpse karakter extra te laten ontwikkelen, zodat er aangename verblijfsgebieden ontstaan, zoals ooit bedoeld bij het initiatief van de voormalige zelfstandige gemeente Chaam.

Wij hopen van harte dat alle aangevoerde argumenten serieus meegewogen worden in de komende besluitvorming. Uiteraard zijn wij als dorpsraad te allen tijde bereid actief mee te denken. Wij zijn ook van mening dat de Provincie als een belangrijke stakeholder, continu betrokken zou moeten zijn in de discussie en besluitvorming.

In afwachting van uw bericht, verblijven wij,

met vriendelijke groet,

Namens de Dorpsraad Chaam

Jan Meesters
Vice-voorzitter

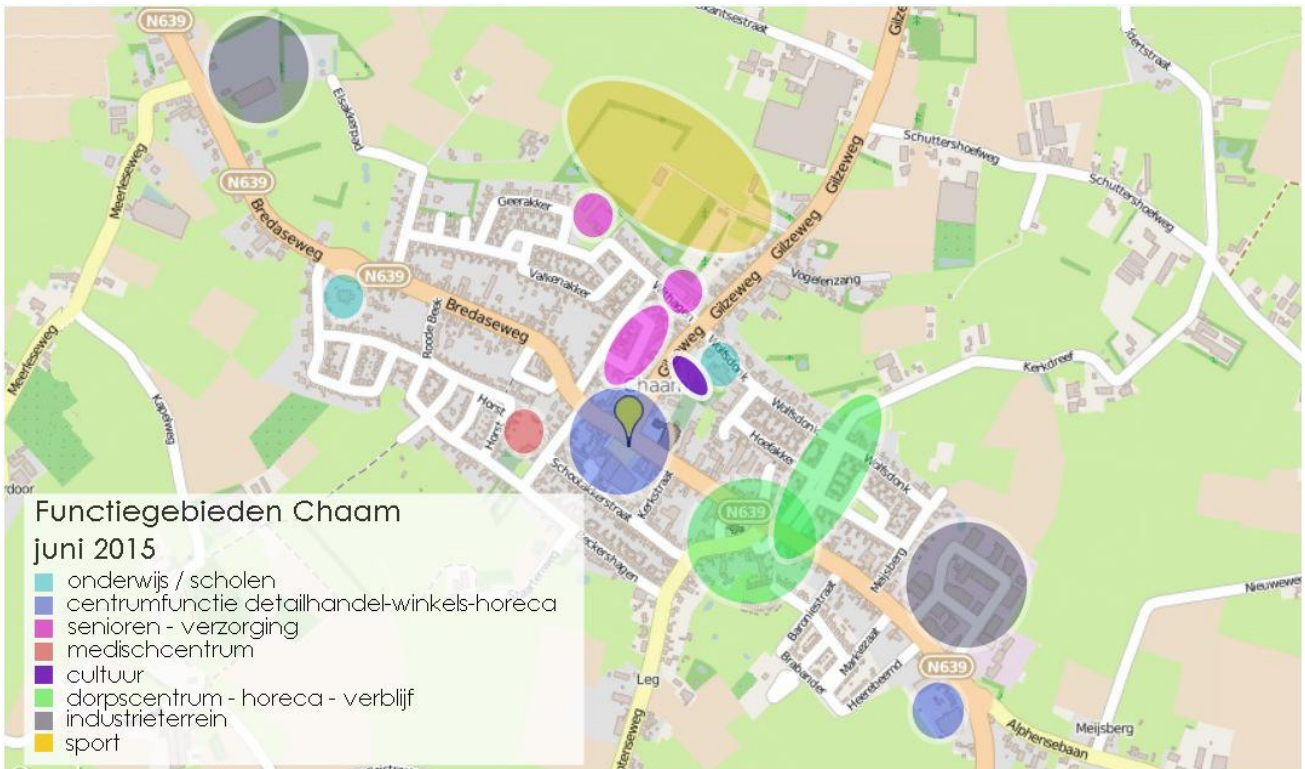
Pieter Geerts
Voorzitter



Bijlage 1

Algemene visie Dorpsraad Chaam ontwikkeling centrum Chaam

Problematiek



Afbeelding 1 Functiegebieden Chaam juni 2015

De provinciale gebiedsontsluitingsweg N639 loopt als een drukke verkeersader door het centrum van Chaam met een belasting van meer dan 10.000 verkeersbewegingen per dag en welke jaarlijkse toenames. Het is zeer aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen sterk zal toenemen, zodra de randweg N260 in Baarle-Nassau is gerealiseerd (medio 2018). Zie hieronder de rotonde, tussen de Gaarshof en de entree Baarle-Nassau, die beide wegen verbind.



Afbeelding 2 Rotonde N260 - N639 Chaamseweg Baarle-Nassau



Uit afbeelding 1 blijkt duidelijk dat de N639 het dorp Chaam in tweeën deelt. We zien ook dat de verschillende functies willekeurig en versnipperd over het centrum verspreid liggen. Als gevolg hiervan moeten inwoners, jong en oud, dagelijks meerdere malen deze drukke verkeersweg oversteken. In opdracht van de voormalige zelfstandige gemeente Chaam heeft stedenbouwkundig bureau Verkuyl in de jaren negentig een visie ontwikkeld om een centrum in Chaam te vormen ter hoogte van de RK Kerk, het gebied tussen de Kerkstraat en tot en met de voormalige garage Donkers. Het belangrijkste argument was dat het Chaam aan een gezellige kern ontbrak. Het was wenselijk om een centrum te creëren met het accent op een aantrekkelijk verblijfsgebied. Als voorbeeld werd genoemd de Vrijheid in Hoogstraten met veel groen en terrasjes. Deze visie is destijds door de gemeenteraad aangenomen. Na de herindeling zijn door deze aangenomen visie diverse plannen tot ontwikkeling gekomen. Het resultaat in 2015 is een levendig winkelcentrum met een lokale en regionale functie. De doelstelling van een gezellige dorpskern is hiermee nooit gerealiseerd. Met de situatie en kennis van vandaag is het wenselijk om inspanningen te doen een centrum in Chaam te ontwikkelen met een sterk dorps karakter en de ontstane problemen ten gevolgen van de ontwikkelingen van de laatste jaren op te lossen.

Wensbeeld

Aan de hand van de enquête, 'Dorpsraad Chaam, en NU?' en onderzoeken uitgevoerd door de werkgroep 'Dorpsstraat' is het volgende wensbeeld ontstaan.

Accepteer het Brouwerijplein zoals het zich heeft ontwikkeld, maar zorg voor oplossingen van al de gesignaleerde problemen tav verkeer en parkeren. De laatste fase van dit plein wordt zsm gerealiseerd waarbij de bekende problemen opgelost worden. Ontwikkel beleid, zodat het dorps karakter ter hoogte van het Raadhuisplein – Marktplein wordt versterkt. Neem maatregelen om het drukke doorgaande (vracht)verkeer via de N639 te ontmoedigen door bijvoorbeeld een verbod voor doorgaand vrachtverkeer in te voeren. Neem maatregelen in het gebied Beekstraat – Ulicotenseweg om voetgangers en fietsers beter te beschermen. Dit kan bijvoorbeeld door het invoeren van een maximum snelheid van 30 km en het aanleggen van duidelijke oversteekplaatsen op dit traject. Neem verder sfeerverhogende maatregelen, door meer groen in het centrum, met name de verbinding tussen het Brouwerijplein en het Raadhuisplein.

Dorpsstraat: nr.27-29

Dorpsstraat: nr.27-29



Dorpsraad Chaam



Dorpsraad Chaam



Afbeelding 3 Huidige situatie

Afbeelding 4 Na realisatie pilot-project

De Dorpsraad Chaam heeft initiatieven ontwikkeld voor een pilot-project, groen (bomen) tussen Kerkstraat en hoek Brouwerijplein. De dorpsraad heeft haar visie verwoord in de volgende rapporten,;

- **'Van vroeger via nu naar 2020'**. Dit betreft maatregelen die het dorp een vriendelijker uitstraling moeten geven en dus prettiger is om te verblijven,
- **'Bomen in de Dorpsstraat'** is een rapport wat de pilot beschrijft,
- Het rapport **'Inzicht in onveiligheid voordat er slachtoffers vallen'** beschrijft de onveilige situaties in Chaam en reikt oplossingen aan.

Al deze rapporten zijn aangeboden aan de gemeenteraad, gemeentebestuur Alphen-Chaam en de provincie.