

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kapelstraat ong. Chaam

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Kapelstraat ong. Chaam is op 12 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Reclamant 1, ingekomen op datum 18 januari 2024
2. Reclamant 1, ingekomen op datum 18 januari 2024
3. Reclamant 1, ingekomen op datum 18 januari 2024
4. Reclamant 1, ingekomen op datum 18 januari 2024
5. Reclamant 1, ingekomen op datum 22 januari 2024
6. Reclamant 1, ingekomen op datum 22 januari 2024

Omwille van de privacy zijn reclamanten geanonimiseerd. Gegevens van reclamanten zijn in een niet openbare lijst van reclamanten opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overleg

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontwerpbestemmingsplan Kapelstraat ong. Chaam

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het ontwerpbestemmingsplan Kapelstraat ong. Chaam toegezonden aan:

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

Geen van deze instanties heeft gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

4.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 18 januari 2023)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid als de Horst wordt verbonden met het nieuwe plan. De nieuwe verkeersbewegingen leveren gevaar op voor spelende kinderen, de Horst is erg smal en bovendien wordt er nu geparkeerd op en langs de weg. De rustige straat zal veranderen in een doorgaande weg.	Vooropgesteld geldt dat een bestemmingsplan geen weginrichting bepaald. Binnen de verkeersbestemming zijn in principe alle weginrichtingen mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de verkeersgeneratie van het plan. Dat is een verkeersgeneratie ongeacht de wijze waarop de aansluiting op de Horst wordt ingericht. Het aantal verkeersbewegingen is niet van dusdanige aard dat de omliggende wegen dat niet op kunnen vangen. Hoewel niet uit te sluiten valt dat er als gevolg van deze ontwikkeling ook extra verkeersbewegingen door de Horst kunnen komen, geldt ook hiervoor dat het nu eenmaal niet om grote aantallen zal gaan. Daarnaast is er ook in de huidige situatie al sprake van verkeer dat langs de speeltuin kan rijden. Dat is op zich geen geheel nieuwe situatie. Het aansluiten van de Horst op De Werf draagt, in het kader van de integrale aanpak vanuit het Meerjarig Uitvoeringsprogramma Chaam (MUP) Chaam, bij aan het verminderen van de druk op de N639 c.q. noodzakelijke gebruik van de N639 door langzaam verkeer. Er wordt immers een alternatief geboden voor fietsverkeer. Voor wat betreft de inrichting van de weg geldt dat inderdaad sprake is van een te smal profiel voor tweerichtingsverkeer, daarvoor zou een	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

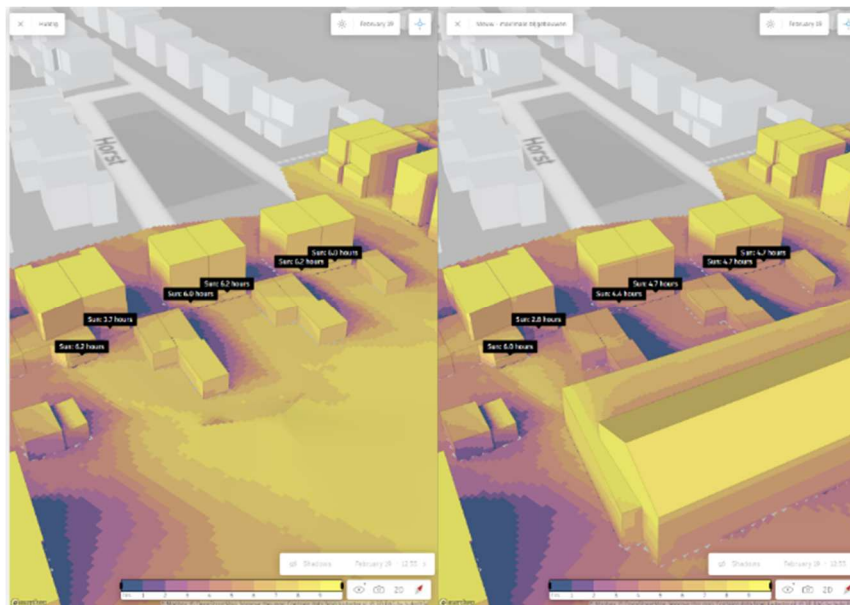
		minimale rijbaanbreedte van 4,80 meter noodzakelijk zijn. Er kan dus maximaal sprake zijn van eenrichtingsverkeer voor dit gedeelte. Dit heeft de voorkeur boven het volledig afsluiten van deze doorsteek voor gemotoriseerd verkeer, omdat daarmee de bereikbaarheid voor alle verkeer gemaximaliseerd wordt. Bovendien moet sprake zijn van een concrete aanleiding wil een bijzondere maatregel, zoals het deels afsluiten van een weg, genomen worden. Dat is hier niet het geval. Het al dan niet parkeren op het trottoir langs de doorsteek doet niet ter zake, want parkeren op het trottoir is per definitie niet toegestaan.	
1B	Het aantal van 18 woningen wordt als te veel gezien voor het plangebied. De tuinen van de beoogde woningen zijn te klein. Er is de vrees dat de woningen daarom slecht verkocht gaan worden, uiteindelijk omgezet gaan worden in huurwoningen en het dus een achterbuurt gaat worden.	Reclamant kan niet gevolgd worden in de stelling dat bij het realiseren van huurwoningen er een achterbuurt zal ontstaan. De perceelsgrootte van de woningen in het plan varieert. De percelen van de beoogde rijwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen aan de noordzijde van het plan hebben percelen die niet wezenlijk anders dan de perceelsgrootte van woningen in de omgeving en zijn dus niet afwijkend in dit gebied. Voor de woningen in de oostelijke rand van het plan, die inderdaad op kleinere percelen zijn gesitueerd, is de type bebouwing daar ook op aangepast door lagere hoogtebepalingen mogelijk te maken. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan ook is weergegeven wordt er juist een behoefte voorzien in dit type woningen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1C	Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er minder woningen gebouwd zullen worden en de Horst een doodlopende straat zal worden.	Gezien het benoemde onder 1A en 1B wordt er geen aanleiding gezien om het plan op de gevraagde wijze aan te passen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 2 (ontvangen op 18 januari 2023)			

2A	Het doortrekken van de Horst voor het nieuwe plan leidt tot onveilige verkeerssituaties voor bijvoorbeeld kinderen die van en naar het speelveld lopen. Er ontstaat mogelijk zelfs een sluiproute om de Bredaseweg te vermijden.	In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de verkeersgeneratie van het plan. Dat is een verkeersgeneratie ongeacht de wijze waarop de aansluiting op de Horst wordt ingericht. Het aantal verkeersbewegingen is niet van dusdanige aard dat de omliggende wegen dat niet op kunnen vangen. Hoewel niet uit te sluiten valt dat er als gevolg van deze ontwikkeling ook extra verkeersbewegingen door de Horst kunnen komen, geldt ook hiervoor dat het nu eenmaal niet om grote aantallen zal gaan. Daarnaast is er ook in de huidige situatie al sprake van verkeer dat langs de speeltuin kan rijden. Dat is op zich geen nieuwe situatie. Het aansluiten van de Horst op De Werf draagt, in het kader van de integrale aanpak vanuit het Meerjarig Uitvoeringsprogramma Chaam (MUP) Chaam, bij aan het verminderen van de druk op de N639 c.q. noodzakelijke gebruik van de N639 door langzaam verkeer. Er wordt immers een alternatief geboden voor fietsverkeer.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2B	De bestaande woningen aan de Horst hebben te weinig parkeer ruimte op eigen terrein en parkeren daardoor vaak op straat. De parkeerhavens bij het speeltuintje zijn vaak bezet, ook door bedrijfsauto's met aanhangwagens. Het doortrekken van de Horst betekent dat er niet op dat deel van de straat geparkeerd kan worden. Als gevolg van het nieuwe plan (dat op zichzelf wel voldoende parkeerplaatsen heeft) verslechterd de situatie voor andere bewoners.	Een nieuwe planontwikkeling hoeft niet een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen in een ander gebied op te lossen (als daar al sprake van zou zijn). Daarnaast is het nu eenmaal zo dat op een trottoir niet geparkeerd mag worden, ongeacht welke ruimte beschikbaar is. Dat staat ook los van dit bestemmingsplan.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3 (ontvangen op 18 januari 2023)			
3A	Het wordt in het bestemmingsplan niet duidelijk welk groen behouden blijft en welk groen niet. Op 30 november 2023 is er gestart met kappen van bomen. Door de uitvoerende van de werkzaamheden werd gesteld dat er een kapvergunning verleend was, maar na contact met de projectontwikkelaar bleek dat niet het geval te zijn. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt ook dat er nog nader onderzoek op het gebied van flora en fauna dient plaats te vinden.	Een gevolg van de keuze om deze locatie in te zetten voor woningbouw is dat het aanwezige groen op de percelen grotendeels zal verdwijnen. Bij de inrichting van het toekomstig openbaar gebied worden ook weer bomen en groenvoorzieningen terug gebracht. Door een derde partij (ingehuurd door de ontwikkelaar) was inderdaad gestart met snoeien en kappen. Het kon op dat moment alleen gaan om activiteiten waar geen vergunning voor nodig was. Naar aanleiding van de melding van reclamant zijn de activiteiten ook gestaakt en is voor één te kappen boom op het perceel vergunning aangevraagd. Het aanvullend onderzoek op het gebied van flora en fauna is uitgevoerd en zal aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd. Uit dit onderzoek komen geen belemmeringen naar voren die aan de uitvoering van het plan in de weg staan. Geadviseerd wordt de kwetterplekken van huismussen te behouden en daarvoor mitigerende maatregelen te treffen. Daarnaast dient in de periode april t/m oktober rekening te worden gehouden met vleermuizen. Tot slot geldt een algemene zorgplicht. De voorgaande adviezen zullen overgenomen moeten worden.	Het aanvullende onderzoek flora en fauna wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting en conclusie van de toelichting wordt aangepast.
3B	De beoogde woningen direct achter de woning van reclamant hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter (2 bouwlagen met kap). Als gevolg hiervan is inkijk in de tuin van reclamant mogelijk en wordt de privacy aangetast. Daarnaast zullen deze woningen de ochtend- en middagzon tegenhouden	In het kader van deze planontwikkeling is een bezonningsstudie gedaan om te beoordelen of en in welke mate sprake is van een vermindering van bezonning. Met name in de ochtenduren zal sprake zijn van blokkerende werking als gevolg van de nieuwe woningen. Op het meest maatgevende moment (wanneer de schaduwwerking het grootst is), leidt dit tot een toename van schaduwwerking van 1,3 uur per dag. Dit past nog altijd binnen de lichte TNO-norm (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

waardoor er alleen in de avond nog sprake van is zon in de tuin.

(gedurende 8 maanden)). Op de onderstaande afbeelding is dit weergegeven. Deze afbeelding is in bijlage 1 groot weergegeven.



Dat de beoogde ontwikkeling gevolgen heeft voor de directe leefomgeving van reclamant valt niet te ontkennen. Waar nu sprake is van een (nagenoeg) onbebouwd perceel, zal dit wijzigen naar bebouwing in de vorm van woningen. Daarbij is enige vorm van inijk niet te voorkomen. De beoogde woningen/bouwvlak staat op 7 meter van de achtertuin van reclamant. Dit zijn normale maatvoeringen in een bebouwde omgeving. Daarbij weegt ook mee dat dit plan voldoet aan het uitgangspunt van inbreiden voor uitbreiden.

3C	In de huidige situatie is de parkeerdruk in de omgeving al hoog. In de Werf wordt al langs de weg geparkeerd. Het is onduidelijk op welke manier deze parkeerplaatsen meegenomen worden in het plan. Daarnaast is niet duidelijk of de aan te leggen parkeerplaatsen voldoen aan eisen en afmetingen die daar voor gelden.	In het bestemmingsplan zijn overeenkomstig de geldende nota parkeernormen van de gemeente Alphen-Chaam voldoende parkeerplaatsen opgenomen. Daar waar er maximaal 36 parkeerplaatsen benodigd zijn, voorziet het plan in totaal (inclusief correctiefactor voor parkeerplaatsen op eigen terrein en/of in garages) in 39,5 parkeerplaatsen. Het plan bevat dus in potentie een overschot aan parkeerplaatsen. Daarnaast is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die rechtstreeks verwijst naar de gemeentelijke nota parkeernormen. Daarin zijn ook maatvoeringseisen voor parkeerplaatsen opgenomen waar aan voldaan zal moeten worden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3D	Door de Horst door te trekken ontstaat er sluipverkeer. De verkeersaantrekkende werking zal groter zijn dan alleen het verkeer van de 18 nieuwe woningen. Bovendien is de Horst erg smal en is het onduidelijk hoe deze dan ingericht zal worden. De verkeersbewegingen langs het speeltuintje zullen toenemen, wat voor onveilige situaties kan zorgen.	Vooropgesteld geldt dat een bestemmingsplan geen weginrichting bepaald. Binnen de verkeersbestemming zijn in principe alle weginrichtingen mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de verkeersgeneratie van het plan. Dat is een verkeersgeneratie ongeacht de wijze waarop de aansluiting op de Horst wordt ingericht. Het aantal verkeersbewegingen is niet van dusdanige aard dat de omliggende wegen dat niet op kunnen vangen. Hoewel niet uit te sluiten valt dat er als gevolg van deze ontwikkeling ook extra verkeersbewegingen door de Horst kunnen komen, geldt ook hiervoor dat het nu eenmaal niet om grote aantallen zal gaan. Daarnaast is er ook in de huidige situatie al sprake van verkeer dat langs de speeltuin kan rijden. Dat is op zich geen nieuwe situatie. Het aansluiten van de Horst op De Werf draagt, in het kader van de integrale aanpak vanuit het Meerjarig Uitvoeringsprogramma Chaam	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		(MUP) Chaam, bij aan het verminderen van de druk op de N639 c.q. noodzakelijke gebruik van de N639 door langzaam verkeer. Er wordt immers een alternatief geboden voor fietsverkeer. Voor wat betreft de inrichting van de weg geldt dat inderdaad sprake is van een te smal profiel voor tweerichtingsverkeer, daarvoor zou een minimale rijbaanbreedte van 4,80 meter noodzakelijk zijn. Er kan dus maximaal sprake zijn van eenrichtingsverkeer voor dit gedeelte. Dit heeft de voorkeur boven het volledig afsluiten van deze doorsteek voor gemotoriseerd verkeer, omdat daarmee de bereikbaarheid voor alle verkeer gemaximaliseerd wordt. Bovendien moet sprake zijn van een concrete aanleiding wil een bijzondere maatregel, zoals het deels afsluiten van een weg, genomen worden. Dat is hier niet het geval.	
3E	Achter het perceel van reclamant wordt een brandgang gerealiseerd voor de beoogde woningen. Reclamant vraagt zich af of deze afgesloten kan worden zodat er geen hangjeugd in kan.	In een bestemmingsplan wordt niet geregeld of een brandgang wel of niet afgesloten kan worden. De ontwikkelaar van de betreffende gronden is bereid met reclamant in overleg te treden over de wijze waarop dit ingevuld kan worden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3F	Er dient nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het is namelijk bekend dat er afval in de bodem zit.	In het verleden zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd op de planlocatie en in de directe omgeving van de planlocatie. Uit deze onderzoeken bleek inderdaad dat op sommige plekken sprake was van een verontreiniging, maar tegelijkertijd werd ook duidelijk dat dit uiteindelijk geen belemmering vormde voor de uitvoering van plannen in de directe omgeving van de planlocatie. Vanwege het feit dat nog aanvullend natuuronderzoek gedaan moest worden, het broedseizoen afgewacht moest worden en het niet gewenst is de percelen nu al te volledig te rooien/ruimen terwijl er nog geen zekerheid is over de doorgang van het bestemmingsplan, wordt nader bodemonderzoek pas daarna gedaan.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Sowieso moet voor het aanvragen van een omgevingsvergunning om de woningen te bouwen, aangetoond worden dat de bodem daarvoor geschikt is. Per saldo is er ook voldoende kennis vergaard over de bodemgesteldheid, dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.	
3G	Op basis van het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 dient niet enkel het verhard oppervlak meegenomen te worden in de berekening, maar de oppervlakte van het gehele plangebied. Daarnaast is niet opgenomen op welke manier en waar infiltratievoorzieningen gerealiseerd worden.	De eis waar naar verwezen wordt is geen gemeentelijke eis. In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 (VGRP) is als bijlage de visie van het SWWB samengevat. Het SWWB is een samenwerkingsverband bestaande uit diverse gemeenten en onder meer waterschap Brabantse Delta. In die visie wordt de door reclamant genoemde 'norm' beschreven. De visie van het SWWB is niet één op één het beleid van de gemeente. In het VGRP zelf wordt ook niet verwezen naar die visie/norm als zijnde het beleid. Evenwel hanteert de gemeente Alphen-Chaam de norm van 78 mm. wel. Bij vervanging geldt een bergingsnorm van minimaal 7 mm (7 liter per m² of 70 m3 per hectare) voor het vernieuwd verhard oppervlak. Voor de toename van het toekomstige aangesloten verhard oppervlak (daken en verharding) geldt een norm van minimaal 78 mm voor het nieuwe verhard oppervlak. In het bestemmingsplan is zowel in de toelichting van het bestemmingsplan en in bijlage 2 bij de toelichting ingegaan op de wijze waarop hemelwater vertraagd afgevoerd kan worden. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Daarnaast is in de planregels van het bestemmingsplan de uitvoering hiervan geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 4 (ontvangen op 18 januari 2023)			

4A	Er is als gevolg van het nieuwe plan sprake van een onevenredige benadeling van de woonsituatie van reclamant. De achtertuin van appellant is slechts 5 a 6 meter diep, waardoor er niet zo maar aan de achterzijde een achtertuin geplaatst kan worden. De kleine tuin van appellant wordt dan volledig ingebouwd.	Het bouwvlak van de beoogde woningen is op ongeveer 11 meter van de perceelsgrens van reclamant gelegen. Dit betekent dat de hoofdmassa van deze nieuwe woningen op 11 meter van de achtertuin van reclamant gesitueerd zullen worden. Dat is een maatvoering voor woningen in een dorpsgebied die niet misstaat en vergelijkbaar is met de woningen aan de Horst (die ook grenzen aan de woning van reclamant). Overigens is de achtertuin van reclamant niet overal maar 5 à 6 meter diep. Gemeten vanaf de achterkant van de hoofdmassa van de woning (dus niet vanaf de éénlaagse aanbouw) is sprake van een achtertuin van 8 à 9 meter diep.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4B	Verzocht wordt om een brandgang achter de woning van reclamant en die van zijn burens te realiseren. Gezien de andere argumenten is dit een redelijk verzoek en bovendien makkelijk realiseerbaar met weinig gevolgen voor het plan. Bovendien hebben de nieuwe woningen ook baat bij een brandgang.	De beoogde woningen die grenzen aan de achtertuin van appellant betreffen twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen hebben via de garages toegang tot de achtertuin en om die reden dus geen brandgang nodig. Het realiseren van een brandgang leidt ook niet tot een ander type woning of een andere bouwmassa.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4C	Geëist wordt dat het niet toegestaan zal zijn dat er direct achter het perceel van reclamant bijgebouwen geplaatst kunnen worden, ook niet vergunningsvrij.	Net zoals reclamant zelf in zijn achtertuin bijbehorende bouwwerken kan plaatsen (met vergunning of vergunningsvrij) geldt dat ook voor de nieuwe beoogde woningen. We zien ook geen aanleiding om dat in dit geval bij de beoogde woningen te beperken.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 5 (ontvangen op 22 januari 2023)			
5A	Het verslag van de informatieavond en de reactie daarop is opgesteld door de projectontwikkelaar en niet door de gemeente. Hiermee is er strijd met de	Het is niet ongebruikelijk dat de ontwikkelaar zelf de omgevingsdialoog voert en daarvan het verslag opstelt. Bij private ontwikkelingen is dat een gebruikelijke werkwijze. Het verslag wordt ook gedeeld met de aanwezigen van de informatieavond zodat zij kennis kunnen nemen van	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zorgvuldigheidsbeginsel en fairplay beginsel.	en kunnen controleren of de inhoud een goede weergave vormt van de informatieavond. Dat was niet anders geweest als de gemeente dit had gedaan. Bovendien heeft de gemeente in dit plan ook de inhoud van het verslag beoordeeld.	
5B	Het had voor de hand gelegen om een voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak open te stellen, waarbij de gemeente het initiatief zou hebben. Blijkbaar had het college haast om het ontwerpbestemmingsplan nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage te leggen.	Al eind 2022 is de informatieavond geweest, vervolgens is in december 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, van enige haast is in dat opzicht geen sprake. Bovendien dient de omgevingsdialoog juist als vervanging voor het voorontwerpbestemmingsplan. Er volgt uit de inspraakverordening ook geen verplichting tot het voeren van een inspraakronde zoals reclamant dat voorstelt. Het resultaat is ook niet anders: in beide gevallen heeft reclamant gelegenheid gehad om te reageren op de plannen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5C	Het valt op dat het bestemmingsplan in opdracht van de projectontwikkelaar is opgesteld en niet in opdracht van de gemeente. Ook hier is sprake van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In hoeverre kan er dan nog sprake zijn van een zorgvuldige voorbereiding van het door de gemeenteraad te nemen besluit?	Het bestemmingsplan is opgesteld door een deskundig bureau, met bewezen expertise en onafhankelijkheid. Daarnaast wordt het bestemmingsplan vervolgens getoetst door de gemeente, waarbij getoetst wordt aan de relevante beleidskaders en wetgeving. In die zin is voor een ieder ook te controleren of dat gedaan is en of het bestemmingsplan aan die beleidskaders en wetgeving voldoet. Daarnaast is het feit dat een ontwikkelaar opdracht geeft voor het opstellen van een bestemmingsplan niet ongewoon. Bij volledig private ontwikkelingen is dit een normale en geaccepteerde werkwijze.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5D	Reclamant verwijst naar een verzoek om informatie dat gedaan is.	Dit verzoek wordt afgehandeld via de daarvoor geëigende procedure.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5E	Er is geen zogenaamde Didam-publicatie gedaan, de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee niet	Er is geen sprake van verkoop van de gemeentegrond. Een zogenaamde Didam-publicatie was dan ook nog niet aan de orde.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	verzekerd, aangezien deze daarmee nietig/vernietigbaar zijn.		
5F	Reclamant verwijst naar de afgesloten overeenkomst met de ontwikkelaar. In het ontwerpbestemmingsplan staat hier over benoemd dat hiermee de exploitatie anderszins verzekerd is. Reclamant stelt dat er geen sprake is van een marktconforme anterieure overeenkomst, er sprake is van staatssteun en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan derhalve niet geborgd is.	In de anterieure overeenkomst die de gemeente heeft afgesloten met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over de realisatie van het plangebied voor zover dat ziet op de percelen van de private partijen. In die overeenkomst is het wettelijk kostenverhaal vastgelegd. Hiermee is overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5G	Zonder voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren voldoet het bestemmingsplan niet aan de eisen van de nota parkeernormen van de gemeente. Daarnaast bevat het schetsplan op de voorzijde van het bestemmingsplan twee woningen waar twee parkeerplaatsen achter elkaar worden ingetekend. Dit voldoet niet aan de rekenwaarden uit de nota parkeernormen van de gemeente.	In de planregels is in artikel 9.3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee het realiseren van voldoende parkeerplaatsen verzekerd is. Op grond van de rekenwaarden in de nota parkeernormen wordt voor twee parkeerplaatsen achter elkaar op een oprit in combinatie met een garage gerekend met 1,7 parkeerplaatsen op voorwaarde dat de oprit minstens 10 meter lang is. In het bestemmingsplan is hier voldoende ruimte voor opgenomen. Op het schetsplan waar reclamant naar refereert wordt deze lengtemaat ook aangehouden, waarbij opgemerkt moet worden dat dit schetsplan geen juridische status heeft. Het schetsplan is een mogelijke uitwerking van wat het bestemmingsplan maximaal toe staat. De planregels in combinatie met de verbeelding zijn wel juridisch bindend.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5H	Reclamant heeft grote moeite met de woningen direct achter zijn perceel die in twee bouwlagen met kap gebouwd kunnen worden. In het bestemmingsplan wordt hier over gesteld dat dit past in de stedenbouwkundig visie. Reclamant vraagt zich af welke stedenbouwkundige visie dit betreft. Verzocht wordt deze woningen in maximaal twee lagen uit te voeren en/of hier patiowoningen voor senioren te realiseren.	De stedenbouwkundige visie waar reclamant naar vraagt is in dit geval geen afzonderlijk document. De stedenbouwkundige visie is in dit geval hoe de beoogde woningen zijn gesitueerd ten opzichte van de omgeving en hoe de beoogde woningen zich verhouden tot de omgeving. Het bouwvlak van de beoogde woningen is op ongeveer 12 meter van de perceelsgrens van reclamant gelegen. Dit betekent dat de hoofdmassa van deze nieuwe woningen op 12 meter van de achtertuin van reclamant gesitueerd zullen worden. Dat is een gebruikelijke maatvoering voor woningen in een dorpsgebied. Juist op deze plek passen woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op andere plekken in het plangebied, waar de percelen minder diep zijn en de beoogde woningen dicht op aanliggende percelen zullen staan, zijn daarom lagere maximale goothoogtes en bouwhoogtes opgenomen (respectievelijk 3,5 en 7,5 meter).	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5I	Het bestemmingsplan kent geen maximaal aantal woningen. Dit betekent dat in het stikstofonderzoek niet uitgegaan kan worden van maximaal 18 woningen. In theorie kunnen er meer gerealiseerd worden.	Per bouwvlak is op de verbeelding een maximaal aantal woningen opgenomen. Het totaal kan daarmee nooit meer dan 18 zijn.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5J	Het stikstofonderzoek is niet uitgevoerd met de allerlaatste versie van de AERIUS-calculator, terwijl die ten tijde van de ter inzage legging al wel beschikbaar was.	Het stikstofonderzoek is met de meest actuele versie van de AERIUS-calculator opnieuw uitgevoerd. Dit levert geen andere conclusie op. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het geactualiseerde onderzoek wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd als bijlage 5 en vervangt	Het geactualiseerde stikstofonderzoek wordt toegevoegd aan de toelichting.

5K	Door reclamant worden de volgende punten benoemd ten aanzien van het stikstofonderzoek: 1. Het stikstofonderzoek gaat uit van realisatie van het gehele plan in één jaar. Onduidelijk is waar dit op gebaseerd is. 2. Daarnaast is er geen specifieke informatie ingevoerd over welke diesel-, benzine of lpg-aangedreven werktuigen in de aanlegfase ingezet zullen worden. 3. Er is geen rekening gehouden met het feit dat mobiele werktuigen ook ergens vandaan komen en niet alleen op de bouwplaats zelf rond rijden. 4. De gekozen uitreedhoogte in combinatie met de pluimstijging wordt niet gemotiveerd en er worden vraagtekens bij gezet nu niet bekend is welke werktuigen er ingezet gaan worden. 5. De tekst “per te realiseren woning (totaal 6)” in paragraaf 3.1.2 van het onderzoek is onduidelijk. Waar komt deze “totaal 6” vandaan? Het aantal woningen dat planologisch mogelijk is, ligt in ieder geval hoger. 6. De verkeersgeneratie is niet volledig ingevoerd. Naast woon- en	Hieronder wordt puntsgewijs gereageerd op de door reclamant aangedragen onderdelen: 1. Juist door uit te gaan van realisatie van het plan binnen 1 jaar, wordt een worst-case scenario gehanteerd. 2. Voor de gehanteerde voertuigen zijn kengetallen gebruikt op basis van het TNO-rapport “TNO 2021 R12305 AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen, 10 december 2021”. In de bijlage bij het bestemmingsplan is dit ook gemotiveerd. 3. De mobiele werktuigen komen vanaf de doorgaande weg waar ze slechts enkele procenten uitmaken van het heersende verkeersbeeld. Dit staat beschreven onder §3.1.2 van het stikstofonderzoek. 4. Het gaat over een gemiddelde uitreedhoogte voor werkbouwtuigen, sommige zullen hoger uitvallen en sommige lager. Ook dit is gebaseerd op het TNO-rapport “TNO 2021 R12305 AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen, 10 december 2021”. 5. Reclamant heeft terecht geconstateerd dat de tekst “per te realiseren woning (totaal 6)” in tabel 1 in paragraaf 3.1.2 van bijlage 5 van de toelichting niet juist is. Het gaat tenslotte om maximaal 18 woningen. De getallen in de tabel kloppen echter	In het geactualiseerde stikstofonderzoek wordt tabel 1 aangepast.
----	---	--	--

	werkverkeer is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met pakketdiensten die voornamelijk met dieselloortuigen bezorgen. Op basis van een landelijk gemiddelde zijn dat circa 29 extra voertuigbewegingen per week. Dat is nog exclusief het thuisbezorgen van boodschappen, verkeer op basis van aan-huis-verbonden-beroepen die door het bestemmingsplan toegestaan worden en de afvalinzameling (zwaar verkeer) die maandelijks 5 keer per woning zijn diensten verricht.	wel. De genoemde totaalaantallen gedeeld door het aantal per woning levert telkens 18 op. 6. De verkeersgeneratie is zoals beschreven aangenomen via ASVV2021 van CROW. Dit is een gemiddelde verkeersgeneratie voor een woning. Hierin is bijvoorbeeld ook te zien dat een woning buiten het centrum of in het buitengebied meer voertuigbewegingen heeft. Daarnaast valt pakket- en thuisbezorging onder lichte voertuigbewegingen, dit zijn over het algemeen busjes. Middelzwaar zou inhouden een vrachtwagen en zwaar een vrachtwagen met oplegger of bouwverkeer. Afvalinzameling is daarnaast wel meegenomen in de gebruiksfase met 8 voertuigbewegingen per maand.	
Reclamant 6 (ontvangen op 22 januari 2023)			
6A	Op het moment dat de Horst wordt doorgetrokken zal er meer verkeer doorheen komen waardoor er een onveilige situatie ontstaat. Het is onduidelijk op welke wijze dit ingericht wordt.	Vooropgesteld geldt dat een bestemmingsplan geen weginrichting bepaald. Binnen de verkeersbestemming zijn in principe alle weginrichtingen mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de verkeersgeneratie van het plan. Dat is een verkeersgeneratie ongeacht de wijze waarop de aansluiting op de Horst wordt ingericht. Het aantal verkeersbewegingen is niet van dusdanige aard dat de omliggende wegen dat niet op kunnen vangen. Hoewel niet uit te sluiten valt dat er als gevolg van deze ontwikkeling ook extra verkeersbewegingen door de Horst kunnen komen, geldt ook hiervoor dat het nu eenmaal niet om grote aantallen zal gaan. Daarnaast is er ook in de huidige situatie al sprake van verkeer dat langs de speeltuin kan rijden. Dat is op zich geen nieuwe situatie.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Het aansluiten van de Horst op De Werf draagt, in het kader van de integrale aanpak vanuit het Meerjarig Uitvoeringsprogramma Chaam (MUP) Chaam, bij aan het verminderen van de druk op de N639 c.q. noodzakelijke gebruik van de N639 door langzaam verkeer. Er wordt immers een alternatief geboden voor fietsverkeer. Voor wat betreft de inrichting van de weg geldt dat inderdaad sprake is van een te smal profiel voor tweerichtingsverkeer, daarvoor zou een minimale rijbaanbreedte van 4,80 meter noodzakelijk zijn. Er kan dus maximaal sprake zijn van eenrichtingsverkeer voor dit gedeelte. Dit heeft de voorkeur boven het volledig afsluiten van deze doorsteek voor gemotoriseerd verkeer, omdat daarmee de bereikbaarheid voor alle verkeer gemaximaliseerd wordt. Bovendien moet sprake zijn van een concrete aanleiding wil een bijzondere maatregel, zoals het deels afsluiten van een weg, genomen worden. Dat is hier niet het geval.	
6B	Het doortrekken van de Horst betekent dat parkeermogelijkheden voor reclamant verdwijnen. Er wordt nu juist vaak op de stoep geparkeerd, omdat de oprit niet voldoende ruimte biedt.	Een nieuwe planontwikkeling hoeft niet een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen in een ander gebied op te lossen (als daar al sprake van zou zijn). Daarnaast is het nu eenmaal zo dat op een trottoir niet geparkeerd mag worden. Bovendien is er bij deze woningen wel degelijk de ruimte beschikbaar voor tenminste één auto op eigen terrein. Dat dit niet ideaal is, maakt dat niet anders.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6C	Als de Horst doorgetrokken wordt levert dit meer verkeer in omgeving op. Mogelijk ook sluipverkeer die de drukke Bredaseweg willen vermijden. Dat leidt tot verkeersonveiligheid in de directe omgeving waar ook een	Het valt niet uit te sluiten dat er als gevolg van deze ontwikkeling ook extra verkeersbewegingen door de Horst kunnen komen. Tegelijkertijd is het zo dat het zeker geen aantrekkelijke sluiproute zal zijn als alternatief voor de Bredaseweg. De route via de Kapelstraat/Roode Beek zal dan nog altijd een aantrekkelijker alternatief zijn.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	speelveld voor kinderen is. Verzocht wordt de Horst doodlopend te maken.	Voor wat betreft de inrichting van de weg zie onder 6A.	
6D	Reclamant zal de gemeente aansprakelijk stellen voor een eventuele waardedaling van de woning.	Voor het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in schade geldt een afzonderlijke procedure. Een dergelijk verzoek kan gedaan worden zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Algemeen:

- Wijziging 1: de plannaam van wordt aangepast van “Kapelstraat ong. Chaam” naar “De Werf, Chaam”. Zowel in de toelichting, regels en verbeelding wordt dit doorgevoerd.

Toelichting:

- Wijziging 1: bijlage 5 bij de toelichting (Stikstofdepositieonderzoek) wordt vervangen voor de meest actuele versie zoals opgenomen als bijlage 2 bij deze nota. Daarnaast wordt in tabel 1 in paragraaf 3.1.2 van het stikstofdepositieonderzoek de tekst “per te realiseren woning (totaal 6)” vervangen door “per te realiseren woning (totaal 18)”.
- Wijziging 2: in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.3 (waterhuishouding) en in paragraaf 3.3 van bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt de passage over het gemeentelijk beleid vervangen door onderstaande tekst:

Het waterbeleid van de gemeente Alphen-Chaam is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024.

In het waterbeleid zijn de zorgplichten uit de Waterwet verder ingevuld. Het gemeentelijke waterbeleid schrijft onder meer voor dat stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater op een deugdelijke manier moeten worden ingezameld, geborgen, getransporteerd en/of lokaal gezuiverd. Alle nieuwe nieuwbouw- en herstructureringsprojecten dienen in principe hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd waarbij de wettelijke voorkeursvolgorden gehanteerd worden. Hemelwater wordt daarom, ook als er geen toename is van het verhard oppervlak, bij voorkeur in de bodem geïnfiltreerd en schoon gehouden.

Bij vervanging geldt een bergingsnorm van minimaal 7 mm (7 liter per m² of 70 m³ per hectare) voor het vernieuwd verhard oppervlak. Voor de toename van het toekomstige aangesloten verhard oppervlak (daken en verharding) geldt conform het gemeentelijke beleid een norm van minimaal 78 mm voor het nieuwe verhard oppervlak.

Geohydrologisch onderzoek

Voldoende inzicht in de bodem en grondwaterpeilen is noodzakelijk voor het ontwerp van een duurzaam watersysteem. Daarom wordt het meten van grondwaterstanden gedurende minimaal een kwartaal, het opstellen van bodemprofielen en uitvoeren van doorlatendheidsproeven verplicht. Een richtlijn voor het geohydrologische onderzoek is de module C2500 van stichting Rioned. Het uitvoeren van dit geohydrologisch onderzoek wordt via een planregel in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

- Wijziging 4: in paragraaf 4.3, pagina 33, tweede alinea van de toelichting wordt de zin: *“Daarmee geldt conform het beleid van waterschap Brabantse Delta en de gemeente Alphen-Chaam een benodigde compenserende berging van ca. 225 m3 (3.740 m2 x 0,06 m).”* vervangen door *“Daarmee geldt conform het beleid van de gemeente Alphen-Chaam een benodigde compenserende berging van ca. 292 m3 (3.740 m2 x 0,078 m).”*
- Wijziging 5: in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt de gemeentelijke norm voor waterberging aangepast:
 - o paragraaf 5.3 komt als volgt te luiden: *“Conform het beleid van de gemeente Alphen-Chaam is ten aanzien van de ontwikkeling en de toename van het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van ca. 292 m3 (3.740 m2 x 0,078 m).”*
 - o paragraaf 6.1:
 - in de zin *“Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m2”* wordt de norm 60 mm vervangen door 78 mm;
 - *“Wateropgave 225 m3”* wordt vervangen door *“Wateropgave 292 m3”*.
 - o Paragraaf 6.2.1: de zin *“Om de wateropgave van 225 m3 met kratten te kunnen bergen zijn in totaal 524 kratten benodigd. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van ca. 380 m2 (1,2 m x 0,6 m x 524 st).”* wordt vervangen door *“Om de wateropgave van 292 m3 met kratten te kunnen bergen zijn in totaal 679 kratten benodigd. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van ca. 489 m2 (1,2 m x 0,6 m x 679 st).”*
- Wijziging 6: het aanvullende onderzoek flora en fauna wordt als bijlage 9 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan en is als bijlage 3 opgenomen bij deze nota. In de toelichting van de het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.6.3 op pagina 41 de zinsnede *“Aanvullend ecologisch onderzoek is momenteel in uitvoer. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd toegevoegd en verwerkt worden in onderhavige toelichting.”* vervangen door: *Uit het nader onderzoek komen geen belemmeringen naar voren die aan de uitvoering van het plan in de weg staan. Geadviseerd wordt de kwetterplekken van huismussen te behouden en daarvoor mitigerende maatregelen te treffen. Daarnaast dient in de periode april t/m oktober rekening te worden gehouden met vleermuizen. Tot slot geldt een algemene zorgplicht. De voorgaande adviezen zullen overgenomen moeten worden. Bij de conclusie wordt zinsnede “Nader ecologisch onderzoek wordt thans uitgevoerd.” geschrapt.*

- Wijziging 7: in paragraaf 2.4, tweede alinea van de toelichting wordt de volgende zinsnede *“Met onderhavig planvoornemen wordt de mogelijkheid geboden aan te sluiten op de momenteel doodlopende aansluiting vanuit de Horst en toegang tot het plangebied te krijgen middels recht van overpad ter hoogte van Kapelstraat 16 (zie navolgende afbeeldingen voor een impressie).”* vervangen door: *“Met onderhavig planvoornemen wordt de mogelijkheid geboden aan te sluiten op de momenteel doodlopende aansluiting vanuit de Horst en toegang tot het plangebied te krijgen middels een aansluiting op de reeds gerealiseerde De Werf.”* De foto op pagina 12 wordt vervangen.

De toevoegingen aan de toelichting zijn formeel-juridisch geen wijzigingen bij vaststelling, aangezien het geen aanpassing van de regels of verbeelding betreft.

- Ambtshalve wijzigingen:

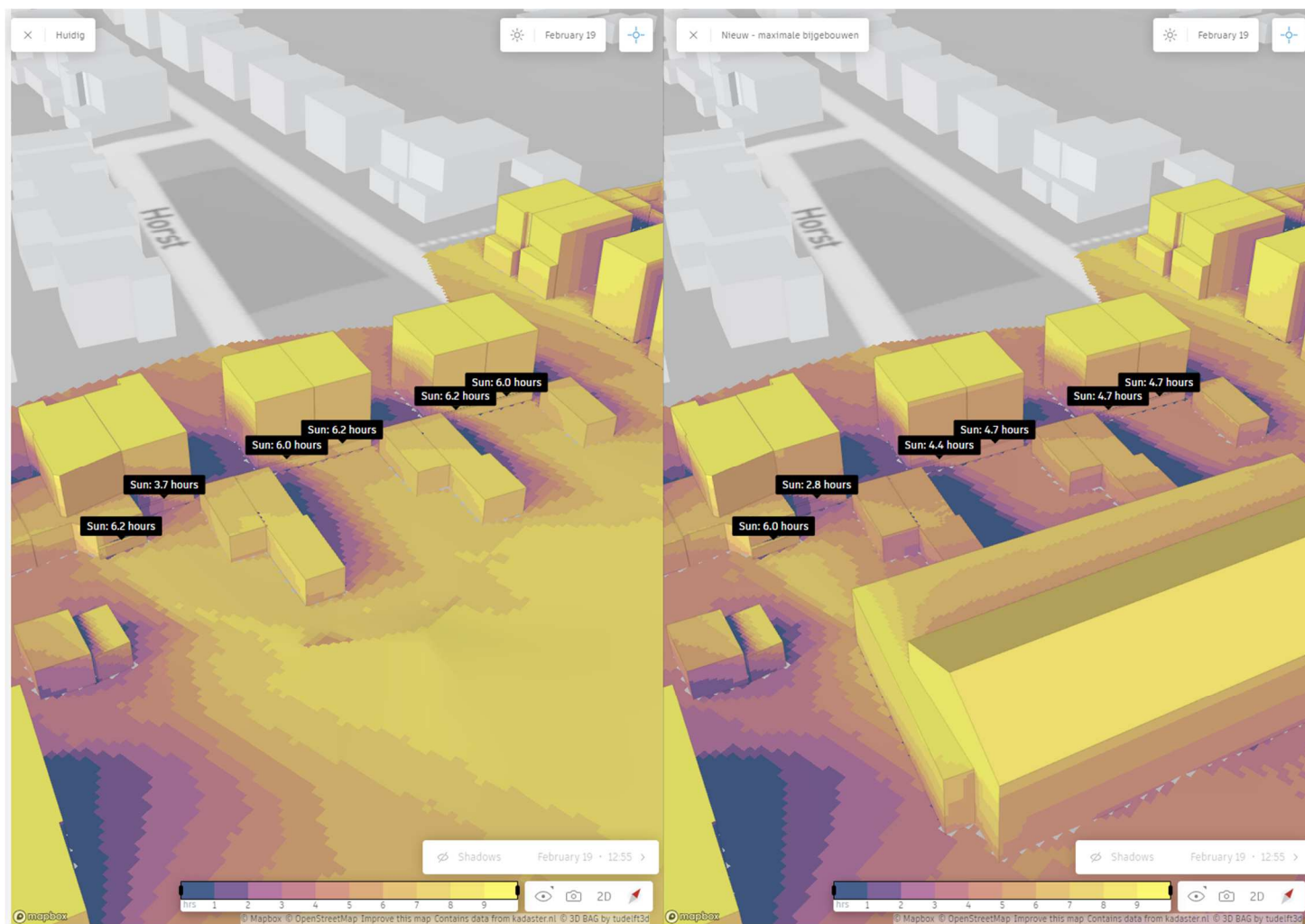
Regels:

- Wijziging 1: artikel 6.4.4 wordt aangepast en komt als volgt luiden:
Het (doen/laten) gebruik(en) van de gronden met de bestemming ‘Wonen’ is uitsluitend toegestaan indien op basis van het uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek een waterberging met een capaciteit van minimaal 78 mm voor de toename en 7 mm voor de vervanging (waarbij 292 m3 het minimum is), binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van voorliggend plan, is gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
- Wijziging 2: aan artikel 1 (begrippen) wordt het begrip “waterberging” toegevoegd dat als volgt komt te luiden: *voorziening voor het tijdelijk vasthouden van regenwater dat afstroomt vanaf de oppervlakte van een bouwwerk en bestrating.*
- Wijziging 3: artikel 6.4.5 wordt toegevoegd aan de regels en luidt als volgt:
Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in 6.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de functies Wonen, Tuin-1 en Tuin-2 en, indien nodig, de bodemkwaliteit geschikt is gemaakt voor deze beoogde functies.
- Wijziging 4: artikel 9.3 (parkeerregeling) wordt vervangen door:
Ten aanzien van het parkeren geldt de volgende regeling:
 - a. *bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van:*
 - 1. *een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht; of*

2. *een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan;*
dient te worden verzekerd dat wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Dit wordt getoetst aan de hand van de normen en uitgangspunten, als vastgelegd in de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019, inclusief de daarin opgenomen mogelijkheden tot maatwerk;
- b. het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid;*
 - c. indien het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder a. gedurende de werkingsperiode van dit bestemmingsplan worden gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.*

met een capaciteit van minimaal 78 mm voor de toename en 7 mm voor de vervanging (waarbij 292 m3 het minimum is)

Bijlage 1 – afbeelding bezonning (uitvergroet)



Bijlage 2 – geactualiseerd stikstofonderzoek

Bijlage 3 – nader ecologisch onderzoek