



V e r s l a g

Van : [REDACTED]

Definitief

Datum : 14 maart 2023

Betreft : Memo informatiebijeenkomst (bijlage bij bestemmingsplan)

Proj.nr. : 42907

Toelichting

Op 1 december 2022 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar de initiatiefnemers (Bouwbedrijf van der Westerlaken, Gemeente Alphen-Chaam en Janssen de Jong Projectontwikkeling) de plannen hebben toegelicht over de woningbouwontwikkeling in Chaam, grenzend aan de terreinen van het gezondheidscentrum en in het verlengde van de straat Horst. Deze informatiebijeenkomst is bezocht door circa 29 omwonenden (telling tijdens bijeenkomst).

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn opmerkingen, vragen en suggesties samengevat in een verslag. Dit verslag, inclusief een kopie van de tijdens de informatiebijeenkomst getoonde presentatie, gedeeld met de omwonenden. Na de informatiebijeenkomst is er de mogelijkheid geweest om een opmerking, vraag of suggestie na te sturen middels een reactieformulier. Al de ontvangen vragen, reacties en opmerkingen zijn vervolgens samengevat in een verslag. Dit verslag is gedeeld onder de aanwezigen van de informatiebijeenkomst in concept versie. Hierbij is de gelegenheid gegeven om binnen 2 weken eventuele opmerkingen en aanvullingen met ons te delen waarna het definitieve verslag is opgemaakt en wederom is verstrekt onder de aanwezigen van de informatiebijeenkomst.

Reactie initiatiefnemers

Tijdens het opmaken van de definitieve bestemmingsplandocumenten hebben wij zoveel mogelijk geprobeerd rekening te houden met de wensen en suggesties welke zijn gedaan tijdens de informatiebijeenkomst en de hierna verstrekte wensen en suggesties. Een antwoord op de opgehaalde reacties, vragen en opmerkingen vanuit ons als initiatiefnemers is opgenomen in dit document, welke als bijlage is toegevoegd bij de bestemmingsplandocumenten, zodat omwonenden kunnen zien of en op welke wijze de reacties, vragen en opmerkingen zijn verwerkt in de plannen. De reactie van ons als initiatiefnemers is in blauw weergegeven.

Opgehaalde reacties, vragen en opmerkingen

Verkeerssituatie:

- Zal de nieuwe straat, welke de Horst aan de Kapelstraat gaat verbinden, worden uitgevoerd als éénrichtingsverkeer?;
- De straat Horst is nu al erg smal, dat gaat problemen opleveren voor verkeer dat elkaar dient te passeren (bij tweerichtingsverkeer);
- Er zal een sluiproute ontstaan wanneer de Horst aan de Kapelstraat gaat worden verbonden;



- Er is een optie voorgesteld om (in een deel van het plan) éénrichtingsverkeer in te stellen, bijvoorbeeld tot aan de hoogte van de parkeerplaatsen van het gezondheidscentrum;
- Een deel van de Kapelstraat is nu bijvoorbeeld al éénrichtingsverkeer.

Reactie initiatiefnemers onderwerp verkeerssituatie:

De initiatiefnemers begrijpen de suggestie om de nieuwe straat (welke de Horst aan de Kapelstraat gaat verbinden, tot aan het gezondheidscentrum) als éénrichtingsweg in te richten. De initiatiefnemers zullen deze suggestie delen met de gemeente Alphen-Chaam als input voor de besluitvorming hierin. Het al dan niet uitvoeren van deze weg als éénrichtingsverkeer wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. In het bestemmingsplan bestemmen we enkel de gronden met een functie (wonen, verkeer, enz.).

Parkeren:

- Het aantal parkeerplaatsen dat in het plangebied gerealiseerd zal worden lijkt te weinig;
- In het doodlopende deel van straat Horst wordt nu op straat geparkeerd door bewoners, dat botst met het doortrekken van deze weg;
- Voor het gezondheidscentrum geldt dat nu al op straat wordt geparkeerd, dat wordt niet opgelost. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen van het gezondheidscentrum gelegen op eigen terrein en dus niet openbaar;
- De huidige parkeernormen gelden niet voor de bestaande wijk. De bestaande wijk gaat er dus niet op vooruit op het gebied van parkeerdruk;
- Opgemerkt is dat de bewoners van de bestaande woningen hun (parkeer)ruimte en bereikbaarheid moeten inleveren terwijl voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen - kennelijk - thans andere regels gelden en zij dus ruimer in hun parkeer en verkeersmogelijkheden zitten, wat voelt als (rechts)ongelijkheid.
- Parkeren door bewoners én meer verkeer op het doodlopende deel van de Horst levert verkeersonveiligheid op voor alle verkeersdeelnemers
- Er wordt gevraagd of het niet mogelijk is om op (een gedeelte van) het perceel van de gemeente Alphen-Chaam, in plaats van woningen, een parkeerplaats te realiseren.

Reactie initiatiefnemers onderwerp parkeren:

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid. De gemeente Alphen-Chaam heeft op 14 maart 2019 de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' vastgesteld, wat van toepassing is voor nieuwe plannen, waaronder deze woningbouwontwikkeling. Voor deze woningbouwontwikkeling dienen, conform dit parkeerbeleid 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden. Het woningbouwplan is ontworpen aan de hand van dit uitgangspunt en voldoet hiermee aan de parkeernorm.

Daarnaast worden er op het perceel van de gemeente een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Deze parkeerplaatsen kunnen overdag (wanneer hier de belasting vanuit de bewoners van het



woningbouwplan lager is) worden gebruikt door bezoekers van het gezondheidscentrum, aangezien dit openbare parkeerplaatsen betreffen.

Bouwmassa/typologie:

- 3 bouwlagen wordt als te fors ervaren. Voor het gehele plan zou men graag zien dat een bezonningsstudie wordt gedaan, zodat het effect van de nieuwe bebouwing op bestaande bebouwing duidelijk is;
- De optie wordt ingebracht om de woningen met één woonlaag + kap te vervangen voor woningen met 1 bouwlaag en platte daken (dus 1 bouwlaag in plaats van 2);
- Verzocht wordt de tweekappers in het noorden van het plangebied te vervangen voor patiowoningen;
- Mogen alle bomen op de percelen zo maar gekapt worden? Dient deze kap van bomen gecompenseerd te worden?;
- Graag de 3 vrijstaande woningen garage spiegelen (reactie via reactieformulier).

Reactie initiatiefnemers onderwerp bouwmassa/typologie:

Bouvvolumes:

In de planvorming van onze woningbouwontwikkeling hebben we gezocht naar een goede aansluiting op de bestaande (aangrenzende) omgeving en bebouwing. Een onderdeel hiervan betreft de bouvvolumes in het woningbouwplan. Het grootste deel van de (aangrenzende) bestaande woningen zijn 3 bouwlagen hoog. Dit bouwvolume van 3 bouwlagen is mede daardoor ook het uitgangspunt geweest voor onze ontwikkeling. Voor enkele woningen is er gekozen om de bouvvolumes maximaal 2 bouwlagen hoog te maken. Deze posities zijn weergegeven in afbeelding 1. De gepresenteerde bouvvolumes zijn gezien deze motivatie niet aangepast.

De suggestie om woningen uit te voeren met een plat dak komt niet overeen met de stedenbouwkundige visie. Omliggende woningen zijn in de meeste gevallen uitgevoerd met een zadeldak en om de woningbouwontwikkeling aan te laten sluiten op de omgeving is dat ook wenselijk voor de woningbouwontwikkeling.



Afbeelding 1: de woningen op de percelen welke blauw aangeduid zijn worden 2 bouwlagen hoog. De overige woningen worden 3 bouwlagen hoog.

Wijziging type woningen:

In het plan is een divers woningaanbod opgenomen, om zo meerdere doelgroepen te bedienen. De suggestie om de twee-onder-een kapwoningen (in het noorden van het plangebied) te wijzigen naar patiowoningen zou voor een minder breed aanbod zorgen daar waar we een breed aanbod van toegevoegde waarde vinden in het woningbouwplan en voor de gemeente. De initiatiefnemers hebben hierdoor besloten de twee-onder-een kapwoningen te handhaven.

Verkaveling 3 vrijstaande woningen:

Ten aanzien van de 3 vrijstaande woningen in het plangebied (waarvan de tuinen grenzen aan die van de woningen aan de Kapelstraat) is er onderzocht of de woningen verder van de woningen aan de Kapelstraat geïdentificeerd konden worden. Dit is gelukt, door de weg (welke de Horst gaat verbinden met de straat De Werf) te knikken. Hier resultaat hiervan staat weergegeven in afbeelding 2. Hierdoor zijn de tuinen van de 3 vrijstaande woningen dieper geworden, waardoor de hoofdgebouwen verder van de woningen aan de Kapelstraat zijn geïdentificeerd.



Afbeelding 2: de nieuwe weg is op een andere plek geïdentificeerd om zo de tuinen van de 3 vrijstaande woningen dieper te maken, waardoor deze verder van de woningen aan de Kapelstraat zijn geïdentificeerd.



Bezonningsstudie:

Het stedenbouwkundig model is in 3D verwerkt, waarbij ook de bouwvolumes van de omliggende woningen zijn opgenomen. In dit model is het effect zichtbaar van de schaduwwerking ten aanzien van de nieuwe bebouwing. In afbeelding 3 is hiervan een voorbeeld opgenomen met een weergave in de maand Juli. Hier is het positief effect van de woningen met 2 bouwlagen goed zichtbaar.



Afbeelding 3: Screenshot naar effecten schaduwwerking (SketchUp Pro 2022).



Overig:

- Het aantal van 18 woningen is te veel voor dit gebied (18 woningen brengt onder meer veel verkeer met zich mee en door de vele verkeersbewegingen wordt het woongenot zowel van de nieuwe bewoners als van de huidige bewoners zeer nadelig beïnvloed);
- De ingetekende percelen (voornamelijk die grenzen aan de achterkanten van de Kapelstraat) zijn te krap/ondiep ontworpen;
- Achter de rijwoningen komt een brandgang (een pad waardoor bewoners hun achtertuin kunnen bereiken). De bewoners van de straat Horst zijn daar niet blij mee. De optie wordt ingebracht om de brandgang met een poort af te sluiten;
- Is er wel voldoende groen opgenomen in het plan?;
- Verzocht wordt bewoners direct te informeren bij de start van de bestemmingsplanprocedure;
- Worden er koop- of huurwoningen gerealiseerd?;
- Er zijn vragen gesteld over de rol van de gemeente als mede initiatiefnemer versus die van vergunningverlenende instantie. Zo is daar ten aanzien van de positie van de betrokken bouwheren/participanten de vraag gesteld of niet de slager zijn eigen vlees keurt. Enerzijds dient de gemeente de vergunningaanvragen in behandeling te nemen en te toetsen. Anderzijds heeft de gemeente nu al een belang als mede initiatiefnemer om het project door te laten gaan;
- Voor welke bedragen zullen de woningen op de markt worden gebracht?;
- Is planschade van toepassing bij vermindering van waarde van de woning?;
- De planning van het project is zeer ambitieus en lijkt onrealistisch gezien de te doorlopen procedures en mogelijkheden voor bezwaren.

Reactie initiatiefnemers onderwerp overig:

Aantal woningen, doelgroep en verkoopprijzen:

Het aantal woningen (18 stuks) zorgt voor een verdichting welke in lijn is aan die van de aangrenzende omgeving. De initiatiefnemers hebben besloten het aantal woningen niet bij te stellen.

Op dit moment is er nog geen keuze gemaakt of er huur- of koopwoningen gerealiseerd gaan worden. Dit zal gedurende het verdere proces duidelijk worden, evenals de verkoopprijzen van de woningen.

Afsluitbaarheid achterom rijwoningen:

De initiatiefnemers zullen de suggestie om het pad achter de rijwoningen af te sluiten met een poort verwerken in de planvorming. Doel van de afsluitbaarheid is voorkomen dat hier een onveilige plek ontstaat.

Rol van de gemeente:

Dat de gemeente zelf tot ontwikkeling van percelen over gaat is niet ongewoon. Binnen de gemeente Alphen-Chaam, maar ook in andere gemeenten, gebeurt dit vaker en dit is ook niet in strijd met enige regelgeving.



Planschade:

Indien omwonenden van mening zijn dat er planschade ontstaat als gevolg van de ontwikkeling is het mogelijk voor omwonenden om zich te melden bij de gemeente.

Gezondheid/welzijn:

- Cittaslow: het bebouwen van dit gebied is niet in lijn met het Cittaslow-keurmerk. Er zou juist niet bijgebouwd moeten worden, maar meer groen behouden/gerealiseerd moeten worden;
- Er zijn al (opvallend) veel mensen ziek in de omgeving. Verzocht wordt het aspect gezondheid mee te wegen in de beoordeling. Wat doet dit plan met de gezondheid van mensen?

Reactie initiatiefnemers onderdeel gezondheid/welzijn:

Cittaslow:

Het keurmerk geeft niet aan dat een inbreiding, zoals deze woningbouwontwikkeling niet past binnen de kaders/filosofie van het keurmerk.

Gezondheid:

In het kader van de bestemmingsplanprocedure worden er verschillende onderzoeken uitgevoerd. Onder andere onderzoeken waar het onderwerp gezondheid wordt behandeld.

Bijlagen

Bijlage 1 - Presentatie informatiebijeenkomst



Informatieavond Kapelstraat - Chaam

1 december 2022



Programma

1. De betrokken partijen
2. De locatie / het stedenbouwkundig plan
3. Het bestemmingsplan
4. De woningen
5. De procedure
6. De planning / het vervolg
7. Afsluiting / vragen



Betrokken partijen

- Janssen de Jong Projectontwikkeling
- Bouwbedrijf v/d Westerlaken
- Gemeente Alphen-Chaam
- Aveco de Bondt

Wij maken onderdeel uit van Janssen de Jong Groep die haar activiteiten heeft geclusterd in:



CARIBBEAN

Sinds 1953 is Janssen de Jong Caribbean vertegenwoordigd op meerdere boven- en benedenwindse Caribische eilanden.



BEDRIJFSHUISVESTING

Geavanceerde prefab bouwmethoden, grootschalige bedrijfshuisvesting in staal of beton en het produceren / monteren van aluminium daken.



PROJECTONTWIKKELING & BOUW

Actief in ontwikkeling, nieuwbouw, renovatie en onderhoud van woningen, bedrijfshuisvesting en restauratie van het culturele erfgoed.

de bedrijven versterken elkaar door gebruik te maken van elkaars expertise.

PROJECTONTWIKKELING & BOUW



Janssen de Jong Groep ontwikkelt woonwijken en bouwt duurzame, betaalbare woningen, bedrijfsgebouwen, scholen en zorginstellingen van hoge kwaliteit. Expertise op het gebied van restaureren, renoveren en transformeren van oude huizen, scholen en monumentale gebouwen is ondergebracht bij gespecialiseerde ondernemingen binnen de Groep. Ook het bouwkundig onderhoud maakt onderdeel uit van de expertise van onze bedrijven.





WONINGBOUW

Nieuwbouw, verbouw en
aanbouw



BEDRIJFSGEBOUWEN



AGRARISCHE GEBOUWEN



KELDERS





**Toekomstbestendige
infrastructuur**



Ontwikkeling landelijk gebied



Stedelijk water en ondergrond



Stedelijke gebiedsontwikkeling



Belangrijkste uitgangspunten:

- Aansluiting op bestaande wijk
- Bouwen voor doelgroepen (waaronder levensloopbestendige woningen)
- Voldoende parkeergelegenheid
- Voldoende groen/waterberging



Stedenbouwkundig plan



Totaal 18 woningen:

- 7 rijwoningen (3 bouwlagen)
- 4 twee-onder-een-kap woningen (2 bouwlagen)
- 4 twee-onder-een-kap woningen (3 bouwlagen)
- 3 vrijstaande woningen (2 bouwlagen)
- Alle woningen een zadeldak 
- 2 parkeerplaatsen per woning



Het bestemmingsplan





Het bestemmingsplan





Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt:

- Functie
- Ruimtelijk beleid

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- Toelichting (incl. onderzoeken)
- Regels
- Verbeelding









Architectuur

(impressies)





Architectuur

(impressies)





Architectuur

(impressies)





Architectuur

(impressies)





De Procedure

1. Afronden ontwerpbestemmingsplan
2. Besluitvorming ontwerpbestemmingsplan door college
3. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage (6 weken)
4. Vaststelling bestemmingsplan (afhankelijk van vergaderschema Raad)
5. Beroepsperiode vastgesteld bestemmingsplan (6 weken)
6. Omgevingsvergunning (6 weken)



De planning

1. Bestemmingsplanprocedure
2. Voorbereiding/Planvorming
3. Beoogde start bouw

1^e kwartaal 2023 - 3^e kwartaal 2023
2^e kwartaal 2023 - 4^e kwartaal 2023
1^e kwartaal 2024



DANK VOOR UW AANDACHT

E: projectontwikkeling@jajo.com

T: 088-355 94 00