

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

*telefoon* 076 - 5225262

*fax* 076 - 5213812

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

**Gemeente Moerdijk**

**bestemmingsplan**

**Moye Keene**



**Gemeente Moerdijk**

**bestemmingsplan**

**Moye Keene**

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| opdrachtgever:  | Brabants Westhoek |
| contactpersoon: | Mevr. B. Walet    |
| datum:          | 18 februari 2011  |
| referentie:     | 02510.001bp18     |
| status:         | vastgesteld       |

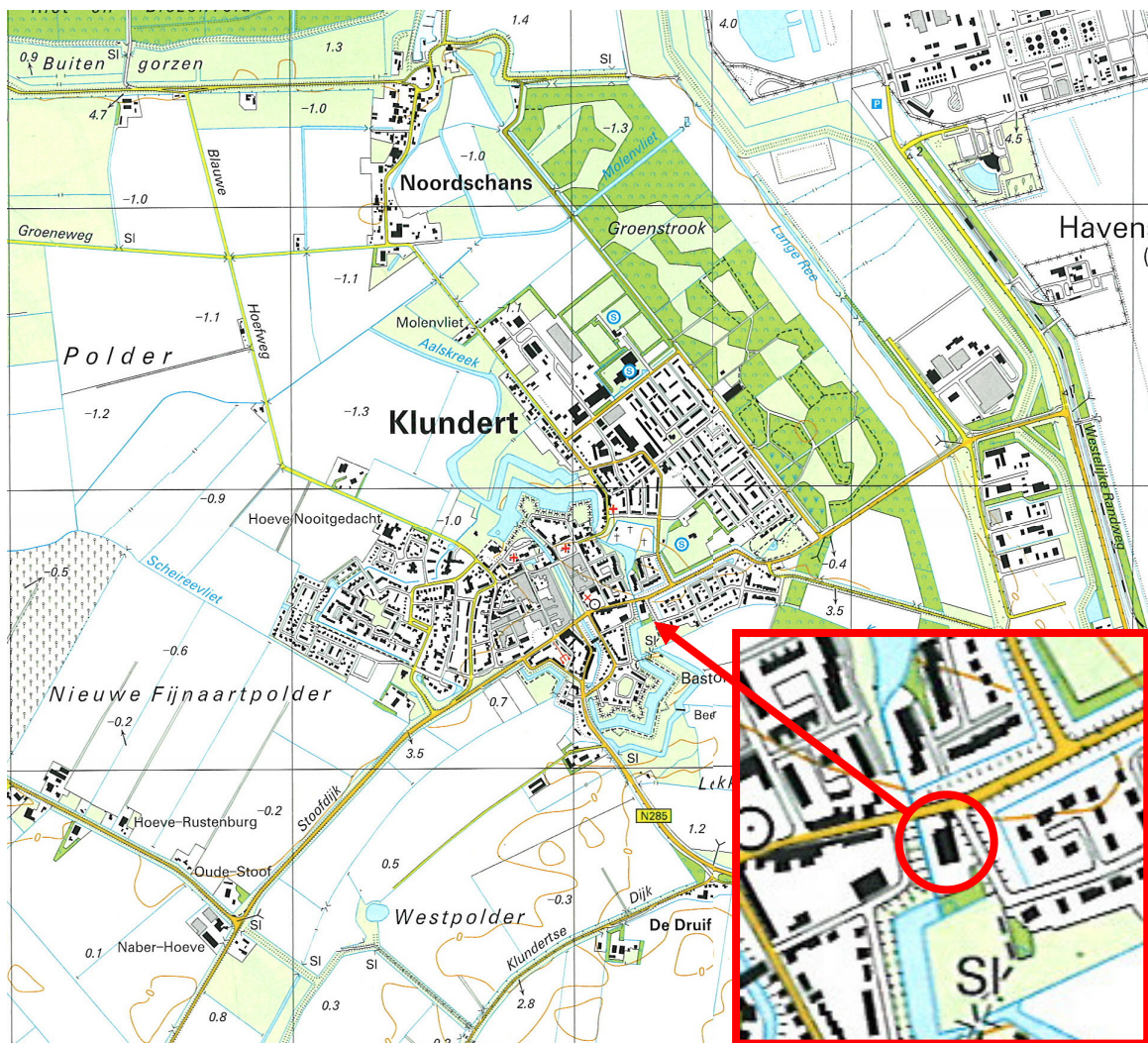


## INHOUD

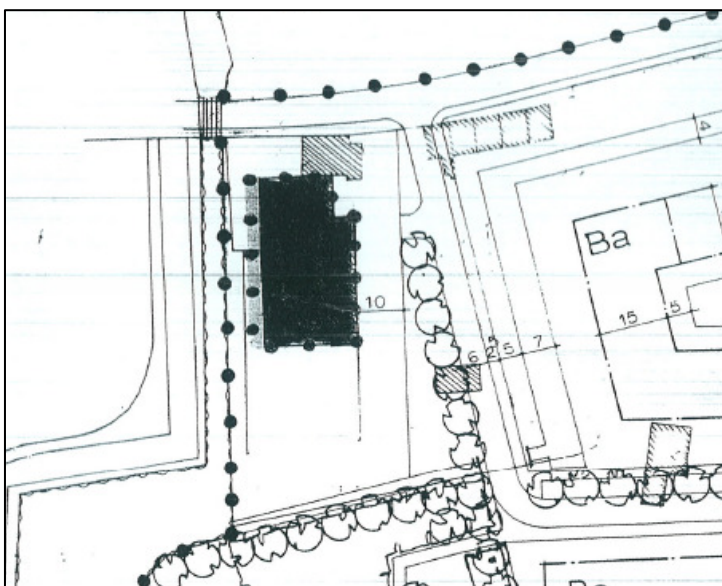
|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                | <b>7</b>  |
| 1.1. Algemeen                                                      | 7         |
| 1.2. Ligging plangebied                                            | 7         |
| 1.3. Vigerende bestemmingsplannen                                  | 7         |
| 1.4. Leeswijzer                                                    | 7         |
| <b>2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER</b>                                  | <b>9</b>  |
| 2.1. Rijksbeleid                                                   | 9         |
| 2.2. Provinciaal beleid                                            | 10        |
| 2.3. Gemeentelijk beleid                                           | 14        |
| <b>3. BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>                                  | <b>17</b> |
| 3.1. Historische situatie                                          | 17        |
| 3.2. Huidige situatie                                              | 18        |
| <b>4. HET PLAN</b>                                                 | <b>23</b> |
| 4.1. Uitgangspunten                                                | 23        |
| 4.2. Vormgeving                                                    | 24        |
| 4.3. Ontsluiting en parkeren                                       | 24        |
| 4.4. Groen                                                         | 25        |
| <b>5. UITVOERINGSASPECTEN</b>                                      | <b>27</b> |
| 5.1. Relatie met de Wet geluidhinder                               | 27        |
| 5.2. Externe veiligheid                                            | 29        |
| 5.3. Bedrijven en milieuzonering                                   | 29        |
| 5.4. Luchtkwaliteit                                                | 30        |
| 5.5. Bodemkwaliteit                                                | 30        |
| 5.6. Waterhuishouding, waterkering en riolering                    | 32        |
| 5.7. Flora en fauna                                                | 34        |
| 5.8. Duurzaam bouwen                                               | 35        |
| 5.9. Archeologie & Cultuurhistorie                                 | 35        |
| <b>6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                   | <b>37</b> |
| <b>7. JURIDISCHE ASPECTEN</b>                                      | <b>39</b> |
| 7.1. Plansystematiek                                               | 39        |
| 7.2. Toelichting op de verbeelding                                 | 39        |
| 7.3. Beschrijving van de juridische regeling                       | 39        |
| <b>8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>                         | <b>43</b> |
| 8.1. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening | 43        |
| 8.2. Inspraak ex artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening         | 44        |
| 8.3. Ambtshalve aanpassingen                                       | 46        |
| 8.4. Ter visie legging                                             | 47        |

## BIJLAGEN

- Onderzoeksrapporten
- Verslag inspraakavond d.d. 7 december 2009
- Vooroverlegreacties
- Bezonningsstudie
- Nota van zienswijzen d.d. 21 januari 2011



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Uitsnede uit plankaart vigerend bestemmingsplan

## 1. INLEIDING

### 1.1. Algemeen

Woningbouwvereniging Brabants Westhoek is voornemens op locatie hoek Blauwe Sluisdijk / Moye Keene in de kern Klundert van de gemeente Moerdijk een appartementencomplex te bouwen.

De ontwikkeling van het gebied wordt vastgelegd door middel van onderhavig bestemmingsplan.

### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied "Moye Keene" is gelegen in de kern Klundert van de gemeente Moerdijk. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de achterzijde van twee burgerwoningen aan de Blauwe Sluisdijk. Het oostelijk deel grenst het aan de Moye Keene. In het zuiden is sprake van een directe aansluiting met het landelijk gebied. Het westelijk gedeelte grenst aan het water dat een onderdeel is van het oude grachtencomplex en de dijk.

### 1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel geldt voor het plangebied een herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Moye Keene 1971", zoals vastgesteld op 16 november 1971 en goedgekeurd op 26 januari 1973. De herziening van deze locatie is vastgelegd in "1<sup>e</sup> Herziening Bestemmingsplan Moye Keene 1971", zoals vastgesteld op 30 augustus 1994 en goedgekeurd op 25 oktober 1994. Het gaat daarbij om de locatie van het voormalige pand aan de Moye Keene met omliggende gronden, dat de bestemming "Bebouwing met kleinbedrijf Ka" heeft. Het plangebied sluit aan op het bestemmingsplan "Kern Klundert", vastgesteld op 14 december 2006 en door gedeputeerde staten goedgekeurd op 14 augustus 2007. Hierin is het plangebied destijds niet meegenomen gezien toendertijd nog onduidelijkheid was ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen. Het plangebied van dit bestemmingsplan sluit aan op het plangebied van het bestemmingsplan "Kern Klundert".

### 1.4. Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zal in hoofdstuk 2 eerst het reeds bestaande Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid voor het plangebied worden beschreven. Vervolgens zal hoofdstuk 3 ingaan op de bestaande toestand. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 5 behandelt de planologisch relevante uitvoeringsaspecten en in hoofdstuk 6 worden de financieel-economische uitvoeringsaspecten nader bekeken. De bestemmingsplanregels worden in hoofdstuk 7 verduidelijkt in de juridische planaspecten en tot slot worden in hoofdstuk 8 de resultaten van inspraak en overleg beschreven.



## 2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

### 2.1. Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- borging van de veiligheid.

‘Bundeling van verstedelijking en infrastructuur’ en ‘organiseren in stedelijke netwerken’ zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Hierbij geldt onder meer dat de variatie tussen stad en land wordt versterkt.

De grote steden kunnen de problemen niet in hun eentje aan. Omliggende gemeenten moeten niet alleen in de ‘lusten’ maar ook in de ‘lasten’ van de stad delen. Zo is het belangrijk dat zij een aandeel leveren aan de huisvesting van minder draagkrachtigen.

#### **Nota Wonen**

De nota “Mensen, Wensen, Wonen - Wonen in de 21e eeuw” vormt de aanzet voor de omslag van het rijksbeleid voor het wonen. Deze omslag is als volgt te typeren: “van kwantiteit naar kwaliteit”, “van huisvesten naar wonen”, “van volkshuisvestings- naar woonbeleid”. In de nota wordt deze omslag in een vijftal kernopgaven uitgewerkt en wel de volgende:

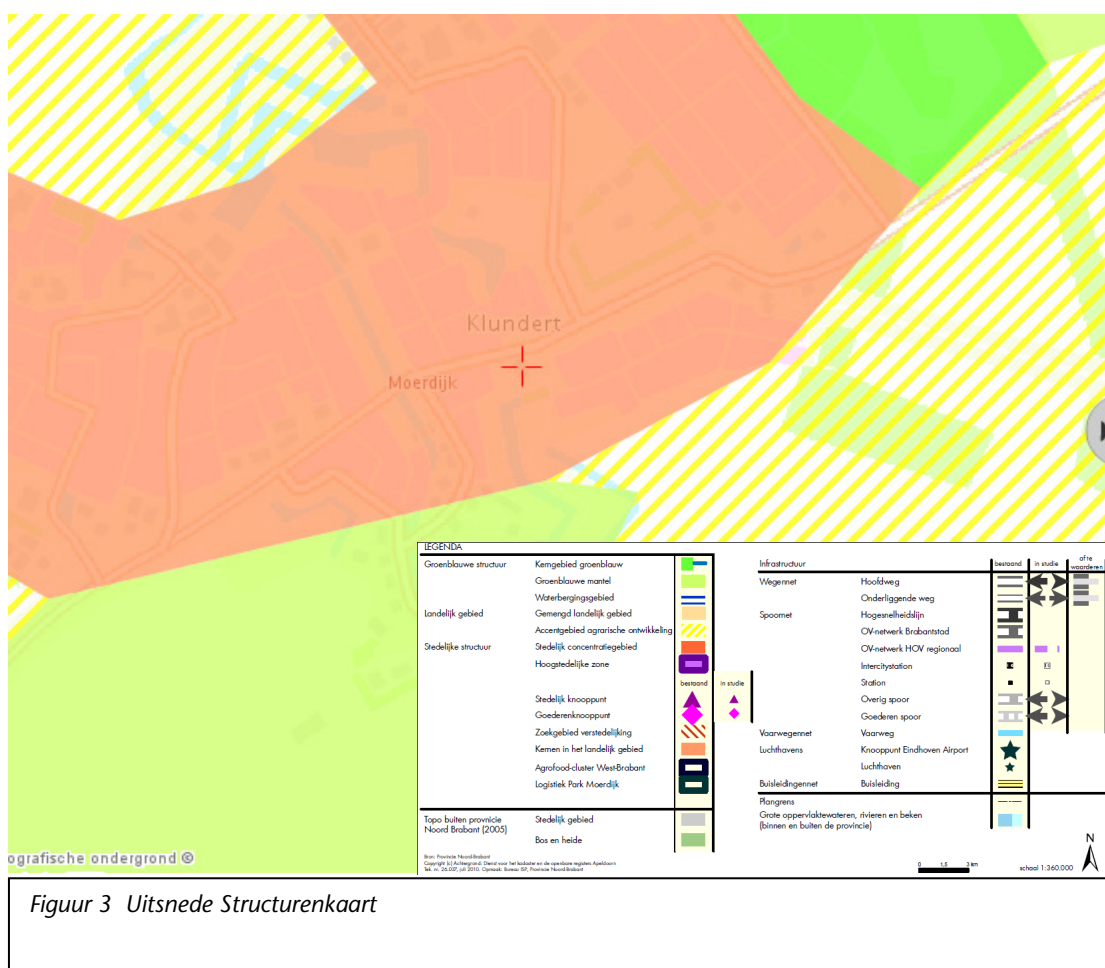
1. Vergroten zeggenschap over woning en woonomgeving;
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. Bevorderen wonen en zorg op maat;
4. Verbeteren stedelijke woonkwaliteit;
5. Faciliteren groene woonwensen.

Het rijksbeleid is dus in toenemende mate toegespitst op het leveren van maatwerk, waarbij kwaliteit van het wonen en de woonomgeving centraal staat. De positie en behoeften van het individu en/of doelgroepen zijn bepalend voor het aanbod van type woningen en vormen van (woon)zorg.

## 2.2. Provinciaal beleid

## Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesloten natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.



Het plangebied Moye Keene ligt volgens de provinciale Structurenkaart in het Kernen in het landelijk gebied. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap.

Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern.

#### *Toetsing aan de structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

Onderhavig plan voorziet in de sanering van een ongewenste bedrijfsbestemming in de kern Klundert. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatse in de vorm van woningbouw, waarbij rekening is gehouden met de ligging ten opzichte van de historische elementen in de omgeving.

### **Verordening Ruimte fase 1 en 2**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

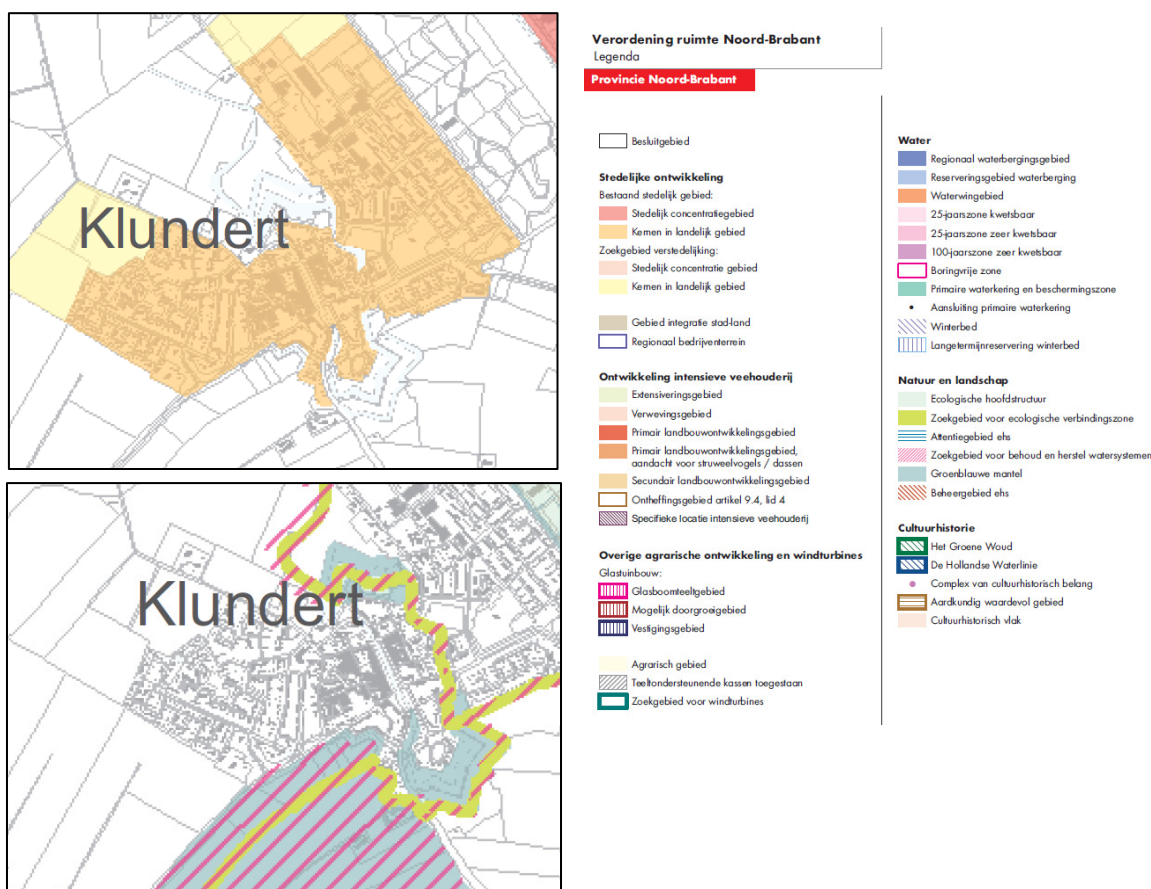
De door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgestelde Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2) regelt een aantal ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, de Reconstructieplannen en de regionale uitwerkingsplannen en zoals dat tegenwoordig is opgenomen in de SVRO.

Het plangebied Moye Keene is opgenomen in het bestaand stedelijk gebied van de kern Klundert. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Woningbouw vormt daarbij een mogelijkheid.

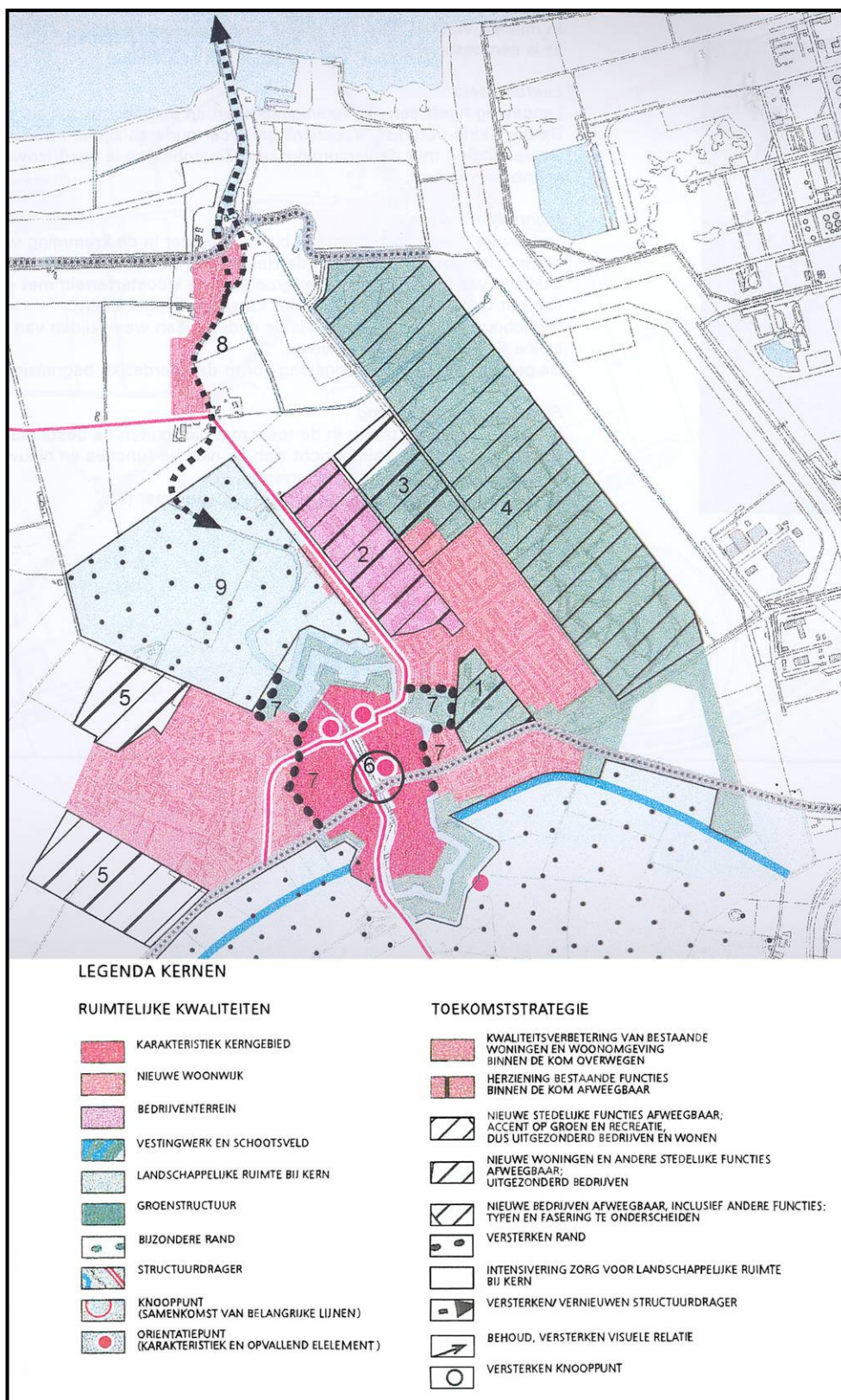
Direct grenzend aan het plangebied ligt een zoekgebied ecologische verbindingszone en een zoekgebied voor herstel en behoud watersystemen.

#### *Toetsing aan Verordening ruimte 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase, 2010*

Onderhavig plan voorziet in woningbouw in het stedelijk gebied. Het in het plangebied gelegen water is opgenomen als ecologische verbindingszone. Hiermee is onderhavig plan passend binnen de Verordening ruimte.



Figuur 5 Uitsnede Kaarten Verordening Ruimte



Figuur 4: Uitsnede uit de kaart ruimtelijke kwaliteit Klundert uit de Structuurvisie plus Moerdijk

### 2.3. Gemeentelijk beleid

#### **Structuurvisie Plus Moerdijk**

De Structuurvisie Plus Moerdijk (vastgesteld 25 maart 1999) betreft een integrale ruimtelijke visie voor de hele gemeente waarin de ruimtelijke kwaliteit wordt vastgelegd. Ook voor de kern Klundert wordt de ruimtelijke kwaliteit beschreven en zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven.

Op de kaart Ruimtelijke Kwaliteit Klundert is de omgeving van het plangebied aangeduid als 'kwaliteitsverbetering van bestaande woningen en woonomgeving binnen de kom overwegen' (zie figuur 4). Er wordt verder in de Structuurvisie Plus niet nader ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied.

In de uitwerking van de structuurvisie met betrekking tot de nagestreefde kwaliteit komt een aantal zaken aan de orde die ook betrekking hebben op het plangebied. Daarbij springt met name het punt efficiënt ruimtegebruik in het oog. Uitgangspunt is dat de beschikbare ruimte in de kernen zo efficiënt mogelijk moet worden benut om groei buiten de kernen zoveel mogelijk te beperken.

Voor het onderhavige plan geldt dat op de plaats waar voorheen een vervuild en braakliggend terrein lag, de grond gesaneerd is en er appartementen komen. Bij een hoogwaardige architectuur van het appartementencomplex wordt tevens bijgedragen aan een ander doel van de structuurvisie: een positieve ruimtelijke uitstraling, waar de leefbaarheid positief door wordt beïnvloed.

#### **Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk 2007-2011**

De gemeentelijke inspanningen op het gebied van wonen zijn gericht op de huidige en toekomstige bewoners van de gemeente Moerdijk zodat zij zo lang mogelijk in hun woonomgeving op een prettige manier kunnen blijven wonen. De wijze waarop de gemeente dit wil realiseren is vastgelegd in dit beleidsplan dat geldt voor een termijn van 4 jaar. In 9 ambities heeft de gemeente vastgelegd hoe zij het wonen in Moerdijk in de toekomst zien:

1. Moerdijk is een aantrekkelijke gemeente waar het goed wonen is en dat moet zo blijven;
2. Moerdijk wil dat het aantal inwoners groeit. Bouwt strategisch, naar behoefte, op kernniveau waarbij het WBO richtinggevend is;
3. Moerdijk wil de keuzemogelijkheid voor de burgers vergroten en levert maatwerk waar wenselijk dan wel noodzakelijk;
4. "Een (t)huis voor iedereen" maar bijzondere aandacht voor huisvesting starters en ouderen en om hierdoor ook de doorstroming te stimuleren;
5. Moerdijk heeft een goed woon – en leefklimaat dat essentieel is voor de vitaliteit en de leefbaarheid van de kernen;
6. Moerdijk (ver)bouwt, levensloopbestendig, duurzaam, energiebesparend en veilig;
7. Moerdijk kijkt integraal naar het wonen en stemt daarom af met andere beleidsvelden zoals o.a aspecten van zorg, welzijn, milieu en veiligheid;

8. Moerdijk sorteert voor op het “beheersscenario”: rol van bestaande woningvoorraad neemt toe;
9. Moerdijk streeft naar een intensievere samenwerking met instellingen (o.a. woningbouwcorporaties, zorgverleners en welzijnsinstellingen) en burgers bij het uitvoeren van beleid.

Deze ambities zijn verder uitgewerkt in 6 beleidsthema’s en toegespitst op aandachtsgebieden, resulterend in de volgende beleidslijnen:

#### *1. Nieuwbouw*

Door voldoende woningen te bouwen wil de gemeente minimaal het aantal inwoners vasthouden, zo mogelijk laten groeien. Er wordt gebouwd naar behoefte en mogelijkheden volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars). De behoefte is het grootst in de grotere kernen. Voor de kleine kernen is naast de reguliere woningbouw altijd ruimte voor maatwerk indien een goed initiatief zich aandient.

#### *2. Bestaande woningvoorraad*

De bestaande woningvoorraad moet tegen het licht worden gehouden en waar mogelijk worden opgewaardeerd om aan de veranderende behoefte te kunnen voldoen. Het is van belang om voldoende woningen beschikbaar te houden om huishoudens met een laag inkomen te kunnen huisvesten.

#### *3. Keuzemogelijkheid burgers*

Belangrijk is de keuzemogelijkheid van de burgers te vergroten door consument gericht te bouwen, zelf te kunnen bouwen, ofwel door (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

#### *4. Doelgroepen in relatie met Wonen, zorg en welzijn*

Starters worden onder andere gehuisvest door goedkope woningen te bouwen, verkoop van sociale huurwoningen, met daaraan een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom. In de periode 2007 tot 2015 moeten nog 500 tot 1100 geschikte woningen voor senioren worden gebouwd waarbij de nadruk ligt op de bouw in de huursector. Waar mogelijk de huisvesting voor senioren, vooral in kleine kernen, bouwen in combinatie met sociaal maatschappelijke voorzieningen. De woningbouwcorporaties hebben in het beheren, exploiteren en bouwen van deze voorzieningen het primaat.

#### *5. Woningkwaliteit*

Alle nieuwbouwprojecten worden minimaal volgens Woonkeur gebouwd. Voor de senioren huisvesting gelden aanvullende maatregelen. Duurzaam (ver)bouwen vindt plaats volgens het Convenant duurzaam bouwen, zoals ook opgenomen in de locatie ontwikkelingsovereenkomst. Ten behoeve van het besparen van energie spannen de woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars zich in om onder norm van het Bouwbesluit te bouwen.

#### *6. Sturing door samenwerking op uitvoering*

De gemeente wil samenwerking op de uitvoering van het beleidsplan. Blijvend draagvlak kan alleen door een goede samenwerking en communicatie met de verschillende partijen ontstaan, in het bijzonder met de woningbouwcorporaties. De

gemeente wil samenwerken met krachtige, geïnteresseerde woningbouwcorporaties die sterk betrokken zijn bij de lokale situatie.

Het blijkt dat de woningbouw in de kern Klundert nog achterblijft. Bij het inplannen van nieuwe projecten is extra aandacht voor deze kern. Hierbij is in de kleinere kernen altijd ruimte voor maatwerk. De te realiseren appartementen passen in de beleidslijnen van het "Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk 2007-2011". .

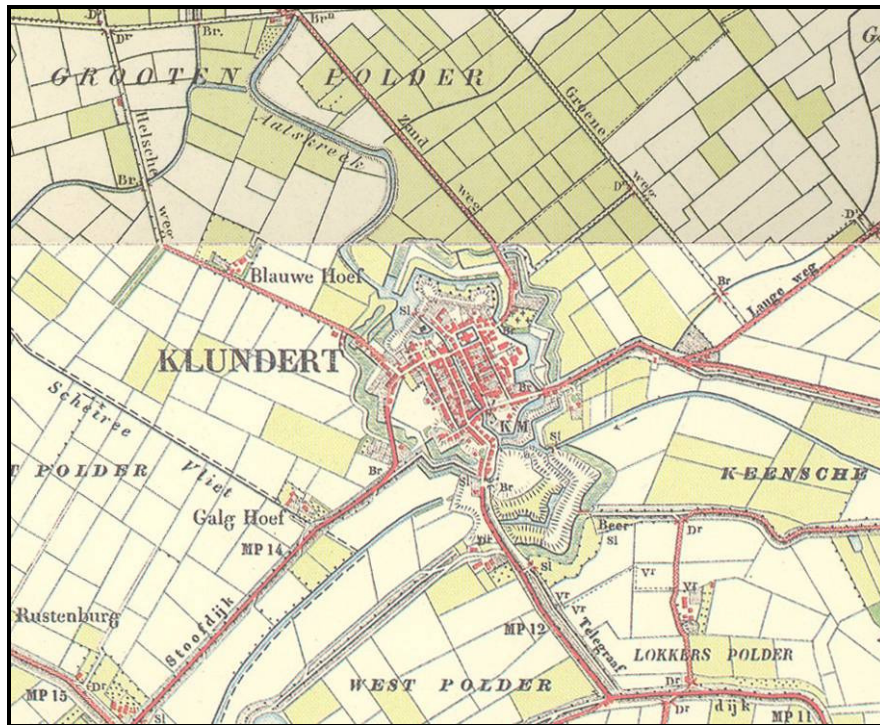


*Figuur 5: Luchtfoto van locatie Bron: TerraDesk*

### 3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

#### 3.1. Historische situatie

Op figuur 6 is een fragment uit de topografische kaart van 1893 weergegeven. Op deze historische uitsnede zijn de verdedigingswerken duidelijk te zien. De belangrijke wegen uit die tijd zijn (grotendeels) nog in het huidige wegenpatroon te herkennen. Herkenbaar is onder andere de Blauwe Sluisdijk als een van de invalsroutes naar de kern Klundert.



Figuur 6: Fragment uit topografische kaart van 1893

De vestingstad Klundert vormde een onderdeel van de zuidelijke verdedigingslinie tegen de Spanjaarden in de 80-jarige oorlog. Willem van Oranje en zijn mannen omringden in 1583 het stadje met wallen en grachten. Hoewel de omwalling niet compleet behouden gebleven is, herinneren bijvoorbeeld "De Stenen Poppen" nog aan die verdedigingswerken.

De trots van Klundert is het voorname renaissance stadhuis, gebouwd in opdracht van Prins Maurits in 1621. Het is één van de weinige stadhuisen in Nederland dat geheel vrij op een plein staat.

In 1836 werd het halve bastion aan de oostzijde (onderhavig plangebied) verhuurd en werd hier bovenop een paardenoliemolen begonnen. Het waren houten gebouwen waarin deze molen gevestigd werd. De molen perste en sloeg olie uit lijnzaad. Deze paardenoliemolen maakt al snel plaats voor een windoliemolen. Later is er sprake van een olie- en korenmolen. In 1883 is de molen afgebrand.

De molen was bovenop de wal gesitueerd en werd aan drie zijden omringd door een gracht. Nu is daar niets meer van terug te vinden. Was het een half bastion waarop de weg eindigde, nu loopt het verkeer langs de rand van het versmalde

bastion. De kleine huisjes en de schuren die aan de oprit van de oliemolen stonden zijn al lang verdwenen.

Belangrijk is dat de hoogte (wal) zichtbaar blijft als relict uit het verleden.

### 3.2. Huidige situatie

Klundert heeft heden ten dage ruim 5.800 inwoners. Het plangebied is gesitueerd op de hoek van de Moye Keene en de Blauwe Sluisdijk, aan de zuidoostzijde van de kern Klundert in de gemeente Moerdijk. De locatie ligt net ten oosten van de oude vestingstad en de verdedigingsgracht en wal. De verdedigingsgracht heeft ter hoogte van het plangebied verschillende oevers. Aan de zijde van de oude kern ligt een hoge wal met een begeleidende rij kastanjabomen. Aan de zijde van het plangebied ligt een lagere oever zonder begeleidende bomenrij. De gracht met het karakteristieke profiel met hoge wal en kastanjabomen is cultuurhistorisch waardevol. Het plangebied maakt onderdeel uit van de lagere gronden om de kern Klundert.

De Blauwe Sluisdijk ligt, zoals de naam ook zegt, op een dijk. De weg heeft een belangrijke functie in de verkeersstructuur van Klundert als een van de invalswegen. De weg heeft een bijzonder profiel met (dubbele) bomenrijen, een talud en aan beide zijden een watergang. De woningen in de woonbuurten ten zuiden (Moye Keene) en ten noorden (Houtzagerij) zijn niet direct gesitueerd aan de Blauwe Sluisdijk waardoor de weg een geheel vrije ligging heeft. Deze stedenbouwkundige opzet versterkt het beeld van de weg als dijk en zorgt er voor dat de dijk als cultuurhistorisch waardevol element nog zeer goed herkenbaar is.

Ter hoogte van het plangebied is een twee-onder-één kap woning gesitueerd direct aan de Blauwe Sluisdijk. Dit bouwvolume vormt een introductie tot de bebouwing aan de Hoogstraat in de kern Klundert.

De bebouwing aan de Hoogstraat bestaat uit hoofdzakelijk aangesloten woonbebouwing in twee bouwlagen met een kap (zie figuur 7). Het betreft een zeer gevarieerde bebouwing van voornamelijk oudere en individueel ontwikkelde woningen. De bebouwing vormt onderdeel van de oude vestingstad. Naast wonen zijn er diverse andere functies aanwezig zoals een school en kleinschalige detailhandel. Het kleur- en materiaalgebruik wordt gevormd door een donker rood-bruine baksteen voor de gevel en een antraciet of rood-oranje pannendak.

Direct achter de Hoogstraat is basisschool De Rietvest gesitueerd aan de Keenestraat. De school staat ter hoogte van het plangebied aan de overzijde van de oude vestinggracht. Vanaf het schoolplein is er direct zicht op de oude vestinggracht met wal en het plangebied. Ten zuiden van de school zijn aan de Gracht geschakeld vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen gesitueerd. Het betreft naoorlogse bebouwing in één en twee bouwlagen met kap. De woningen kijken direct uit op de oude vestinggracht, het trapveld en het buitengebied ten zuiden van het plangebied.



*Figuur 7: Beelden Hoogstraat*



*Figuur 8: Beelden Blauwe Sluisdijk*

De bebouwing ten noorden van de Blauwe Sluisdijk betreft de woonbuurt Houtzagerij. De buurt bestaat uit geschakelde woningen in één bouwlaag met een zadeldak (nokrichting haaks op de weg) en twee-onder-één-kap woningen in twee bouwlagen met een asymmetrisch zadeldak (nokrichting parallel aan de weg). Kleur- en materiaalgebruik wordt gevormd door een lichte gevelsteen (wit – geel) gecombineerd met houten geveldelen en antraciet pannendak.

Ten zuiden van de Blauwe Sluisdijk ligt het plangebied en de woonbuurt Moye Keene. De woonbuurt is een gemengd woongebied van rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. De woningen zijn in één en tweebouwlagen met zadeldak gerealiseerd. Het kleur- en materiaalgebruik wordt gevormd door een donker rood-bruine baksteen voor de gevel en een antraciet of rood-oranje pannendak.

Ter hoogte van het plangebied loopt de straat Moye Keene vanaf de Blauwe Sluisdijk naar beneden. De straat heeft aan de zijde van het plangebied (westzijde) een trottoir en aan de oostzijde een brede grasberm met een rij knotwilgen langs een smalle watergang. De watergang vormt de grens van de woonbuurt. In dit deel van de buurt zijn vrijstaande woningen gesitueerd, bungalows in één bouwlaag met kap. De wijk kent hier een ruime groene opzet met groenvoorzieningen in het straatprofiel (zie figuur 8). Direct ten zuiden van het plangebied is een trapveld gesitueerd. Het trapveld ligt aan de rand van de bebouwing en grenst direct aan het

open agrarisch buitengebied. Langs het trapveld ligt een wandelpad dat de Moye Keene verbindt met de Gracht en de wandelpaden op de oude vestingwal.

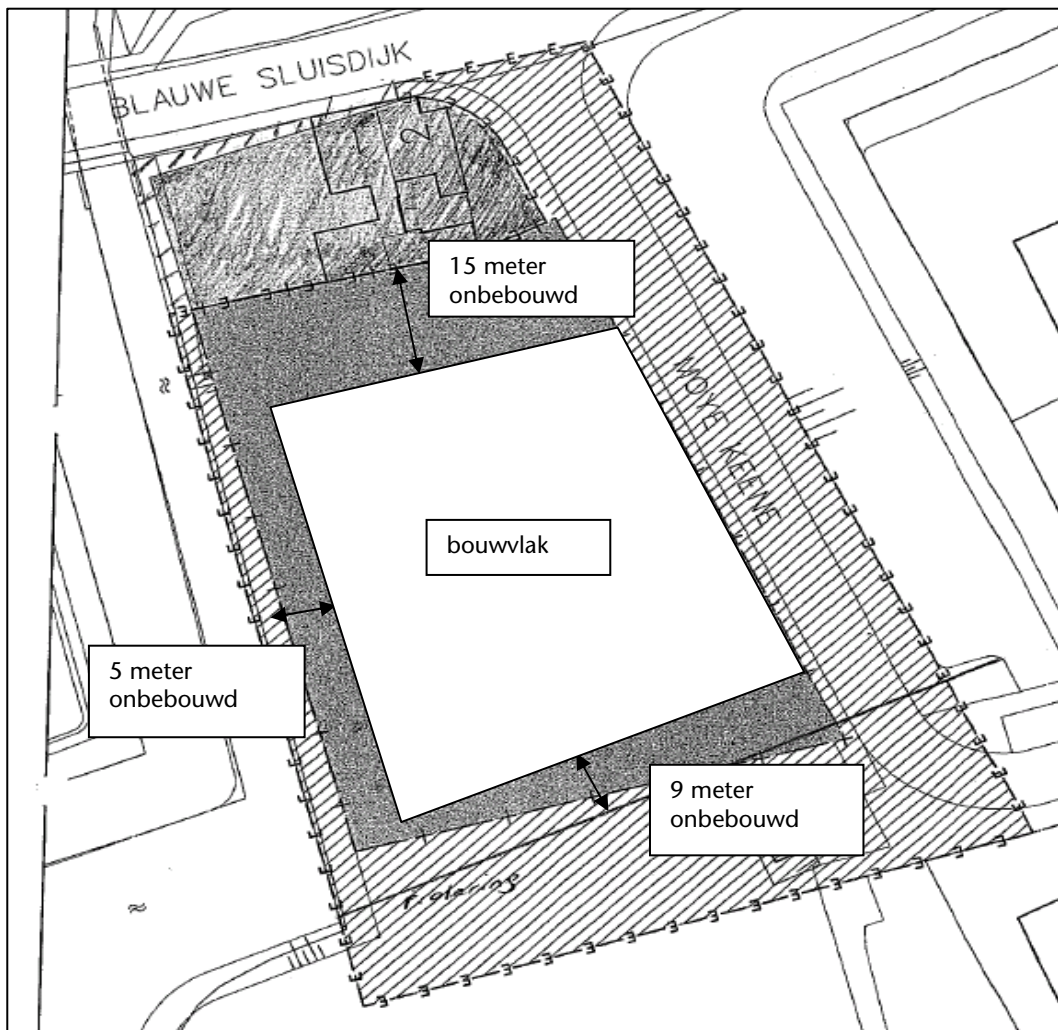
#### *Het plangebied*

Het voormalige bedrijf dat op de planlocatie gevestigd was, is inmiddels gesaneerd. Het betrof een bedrijfspand in één bouwlaag gesitueerd in het noordelijk deel van het gebied, direct tegen de percelen van de twee woningen aan de Blauwe Sluisdijk. Na sanering van de bebouwing is het terrein met gras ingezaaid en heeft het perceel een open groene inrichting. Overigens kent het perceel nog steeds een bedrijfsbestemming op basis waarvan zich rechtstreeks een bedrijf kan vestigen. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming van de gronden aangepast.

Met het verdwijnen van de bebouwing is er nu vanaf de Moye Keene direct zicht op de oude gracht en vestingwal met bomenrij. Op het perceel staan aan de straatzijde enkele bomen (Meidoorns) en aan de zuidzijde een bossage met diverse bomen en struiken.



*Figuur 9: Planlocatie met aangrenzende burgerwoningen*



Figuur 10: Schematische weergave stedenbouwkundige randvoorwaarden



Figuur 11: Indicatieve situatieschets bouwhoogte appartementen ten opzichte van Blauwe Sluisdijk



## 4. HET PLAN

### 4.1. Uitgangspunten

Ten behoeve van de ontwikkelingen op de projectlocatie is door de gemeente Moerdijk een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld ten behoeve van het te ontwikkelen appartementencomplex (zie figuur 10).

Het stedenbouwkundig en architectonisch concept zal verder worden uitgewerkt binnen deze randvoorwaarden en binnen de gestelde regels van onderhavig bestemmingsplan.

#### *Algemene randvoorwaarden*

- De architectuur van de bebouwing moet sterk relateren aan het vestingstad karakter. Gelegen aan een deel van de vestingwerken is het zaak om ook met het gebouwonwerp hierop in te spelen. Traditionele bouw, wellicht historiserend, die sterk geïnspireerd is op deze hoge kwaliteit van Klundert, moet het uitgangspunt zijn.
- Daarnaast zijn gezien de omgeving architectonische middelen die kleinschaligheid in de bouwmassa brengen een absolute noodzaak.
- Bebouwing moet minimaal 5 meter afstand tot de bovenzijde van het talud van de vestingwerken houden. Dit om voldoende openheid te creëren.
- De locatie is zeer geschikt om een parkeerlaag te creëren, die doorloopt van deels ondergronds (noordzijde) naar deels bovengronds (zuidzijde).

#### *Randvoorwaarden ten aanzien van situering en vormgeving*

De twee burgerwoningen aan de Blauwe Sluisdijk blijven behouden.

- Om voldoende afstand tot de woningen aan de blauwe sluisdijk te creëren is 15 meter een minimale maat. Het is vervolgens efficiënt om al het buitenpandige parkeren daar te situeren.
- Drie woonlagen is de maximaal aanvaardbare hoogte, hierbij moet de bovenste bouwlaag terugliggen.
- Het ligt voor de hand om het appartementengebouw zo te ontwerpen dat woningen oriënteren op de oost, zuid en west kant en dat de ingang aan de noordzijde ligt. Dit is effectief m.b.t. bezonning en privacy van de twee woningen aan de Blauwe Sluisdijk.

De uitgangspunten bieden de mogelijkheid voor het realiseren van een bouwvolume waarbij aan drie zijden appartementen zijn georiënteerd op de omliggende openbare ruimte. De appartementen zijn georiënteerd aan de oostzijde bij de Moya Keene, aan de zuidzijde richting het trapveld en aan de westzijde bij de gracht. Aan de noordzijde is een parkeerterrein gesitueerd en de entree van het wooncomplex. Door de afstanden die aangehouden worden ten opzichte van de omgeving wordt een passende invulling gegeven aan deze voormalige bedrijfslocatie. Hierbij worden de bestaande waarden in de directe omgeving van het plangebied gerespecteerd. Het betreft zowel de cultuurhistorische waarden van de oude vestinggracht en de wal als de waarden van de omliggende woningen en het groen.

In de bouwhoogten wordt aangesloten op de hoogteverschillen in het plangebied en de (toegestane) bouwhoogten van omliggende bebouwing. Het betreft een

bouwhoogte van maximaal 10 meter (peil Blauwe Sluisdijk). Het is mogelijk om drie woonlagen te realiseren op een parkeerkelder. De parkeerkelder is gedeeltelijk ondergronds gesitueerd en gedeeltelijk bovengronds door het aflopende maaiveld. De entree van de parkeerkelder is aan de zuidzijde gesitueerd.

#### 4.2. Vormgeving

Het complex dient aan alle zijden representatieve gevels te krijgen. De appartementen zijn georiënteerd op de Moye Keene, de zuidzijde en op de oude vestingsgracht. In de Moye Keene wordt de gevellijn evenwijdig aan de weg gesitueerd.

De geleding van de gevel is belangrijk voor een passende invulling in het woongebied en nabij de oude kern. De ruimtelijke uitgangspunten waarbij een afstemming heeft plaatsgevonden op de omliggende waarden, dienen verder vertaald te worden in de vormgeving van het gebouw. Er wordt een levendig gevelbeeld voorgestaan waarbij sprake is van een verticale geleding van de gevel en een verbijzondering van de entree met een torenelement. Door een gevarieerde invulling van de bovenste woonlaag met terugliggende delen ontstaat er een zachte beëindiging van het gebouw aan de bovenzijde die de beleving van de totale hoogte van het gebouw sterk vermindert.

#### 4.3. Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied dient te geschieden vanaf de Moye Keene. De parkeernormen zijn voor het plangebied gelijk gesteld aan de parkeerkentallen, gezien het een autonome ontwikkeling is waarbij in de omgeving noch van over- noch van ondercapaciteit sprake is. Voor de te realiseren woningen zijn de volgende categorieën aangeduid:

- Woningen in de categorie goedkope huur: 1,5 parkeerplaats per woning
- Woningen in de categorie middeldure huur: 1,8 parkeerplaats per woning
- Woningen in de categorie dure huur: 2,0 parkeerplaats per woning.

In het plangebied zullen 26 appartementen, met daarbij de mogelijkheid van een ontmoetingsruimte, gerealiseerd worden. Er zullen 9 woningen in de categorie goedkope huur, 9 woningen in de categorie middeldure huur en 8 woningen in de categorie duur gerealiseerd worden. Dit betekent dat de totale parkeerbehoefte voor de ontwikkeling gesteld kan worden op minstens 48 parkeerplaatsen. Deze zullen worden gerealiseerd op de gronden van de projectlocatie en in een te bouwen souterrain/parkeergarage. Een nader eis is dat minimaal 0,5 parkeerplaats per woning buiten de parkeerkelder op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

Het aantal verkeersbewegingen in de wijk zal met de komst van het appartementencomplex toenemen. Afgezet tegen de verkeersbewegingen die de voormalige bedrijfsbestemming genereerde en de al aanwezige verkeersbewegingen van de omliggende woningen, wordt deze toename gering en aanvaardbaar geacht.

Het te bouwen souterrain bestaat uit bergingen/stallingen en een deel van de benodigde parkeerplaatsen. In de bergingen kunnen ook fietsen gestald worden

zodat deze niet in de openbare ruimte geplaatst hoeven te worden. De ontsluiting van het parkeren in de bebouwing vindt plaats aan de Moye Keene.

#### 4.4. Groen

In de locatieontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd welk bestaand groen in het plangebied behouden dient te worden, danwel mag worden verwijderd. In het te ontwikkelen gebied bevinden zich naast wegbegeleidende bomen, twee Treurwilgen op de insteek van de watergang en een gedeelte beplant met bosplantsoen ter grootte van 550 m<sup>2</sup> met daarin 12 bomen. Net buiten het gebied aan de zuidzijde bevinden zich een 7-tal Kastanjes.

Beeldbepalend binnen het te ontwikkelen gebied zijn de Meidoorns langs de Moye Keene (oostzijde gebied) en één Treurwilg aan de westzijde. Deze bomen zullen de planontwikkeling in de weg staan. Daarom mogen de bomen worden verwijderd, echter zullen óf hetzelfde aantal bomen teruggeplaatst moeten worden óf een kleiner aantal, maar dan in een grote maat boom en/of duurzamere soort. De aan te brengen bomen dienen gezet te worden in het openbare gedeelte van het plangebied. Dit in nauw overleg met de gemeente Moerdijk. De 12 stuks bomen in het bosplantsoen hebben geen bijzondere waarde. Hiervoor hoeft geen compensatie plaats te vinden.

Aan de zuidkant (buiten het ontwikkelingsgebied) staan Kastanjes, die sterk het groene beeld bepalen van het open gebied richting de Gracht. Deze dienen gehandhaafd te blijven en voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden beschermd te worden tegen beschadiging conform de omschrijvingen van het Handboek van de gemeente. Voor het verwijderen van de bomen dienen de regels van de Flora- en faunawet aangehouden te worden.



## 5. UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1. Relatie met de Wet geluidhinder

#### *Wegverkeerslawaaï*

In opdracht van Brabants Westhoek is door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de projectlocatie Moye Keene in de woonkern Klundert van de gemeente Moerdijk. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeer. Projectlocatie Moye Keene te Klundert' van 31 augustus 2009.

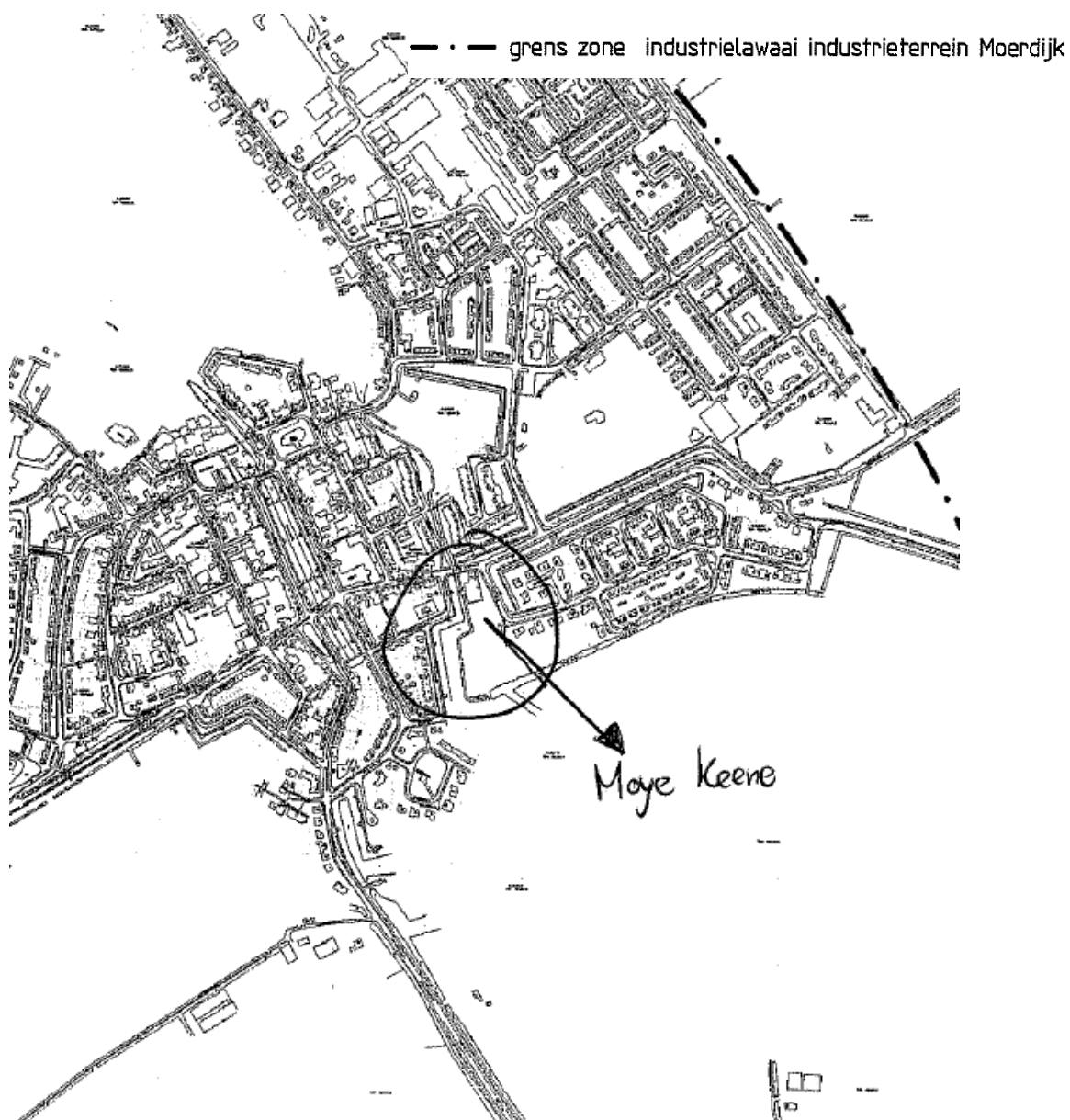
De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geonoise versie 5.43. De etmaalintensiteiten van het wegverkeer zijn aangeleverd door de gemeente Klundert.

Uit het onderzoek blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is binnen een geluidzone voor het wegverkeer. Voor een groot deel van de bebouwde kom van Klundert is een maximale rijsnelheid van 30 km per uur vastgesteld. Na het kruispunt met de Beatrijsweg geldt een maximale rijsnelheid van 50 km per uur. Dit is op een afstand van ca. 110 meter van de projectlocatie. Omdat de projectlocatie niet gelegen is binnen een geluidzone hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de normstelling van de Wet geluidhinder.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is echter aangesloten bij de normstelling van de Wet geluidhinder. Uit de rekenresultaten blijkt dat alleen ter hoogte van de noordzijde van het bouwvlak sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 50 dB. De overschrijding blijft ruim onder de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB. Ter plaatse van de overige gevelzijden kan voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat ter plaatse van het bouwvlak sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de cumulatieberekening van alle nabij de projectlocatie gelegen wegen blijkt dat de hoogste geluidsbelasting zonder aftrek van artikel 110g Wgh 54,7 dB bedraagt op de 3<sup>e</sup> bouwlaag. Uitgaande van een gemiddelde geluidwering van 20 dB(A) voor nieuwbouw en de eis van het Bouwbesluit van een karakteristieke geluidwering van het verschil van de gevelbelasting op de buitengevel en de grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB in een verblijfsgebied kan gesteld worden dat geluidwerende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn aan de geveldelen aan de noordzijde van de bouwkael. Naar verwachting kan volstaan worden met de toepassing van geluidgedempte ventilatievoorzieningen in combinatie met een traditionele gevelopbouw van de buitengevel.

## Aanduidingen



Figuur 12: Ligging zonegrens industrielawaai industrieterrein Moerdijk

#### Industrielawaai

Het plangebied is gelegen buiten de zone industrielawaai van het industrieterrein Moerdijk (zie figuur 11).

#### Conclusie

Bij de aanvraag om een bouwvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel voor de aan de noordzijde van het perceel gesitueerde geveldelen aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit.

## 5.2. Externe veiligheid

Door AGEL adviseurs is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Milieuonderzoek zonering bedrijven, Externe veiligheid e.a. Plangebied "Moye Keene" te Klundert' van 16 februari 2009.

De beoordeling van het aspect externe veiligheid geeft aan dat er in de directe omgeving enkele risicobronnen aanwezig zijn die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe inrichtingen milieubeheer. De afstand tot de meest nabij gelegen BEVI-inrichting bedraagt ca. 1.250 meter. Uit de beoordeling van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie niet gelegen is binnen een veiligheidscontour van  $10^{-6}$  voor het plaatsgebonden risico. Uit de beoordeling van het groepsrisico blijkt dat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van één BEVI-inrichting. Dit betreft de vestiging van het bedrijf Schütz bv. Omdat het gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 1.750 meter vanaf het bedrijf zal de aanwezigheid van personen als gevolg van de ontwikkelingen binnen het beschouwde plangebied niet leiden tot een significante toename van personendichtheid binnen het invloedsgebied van Schütz.

Ondanks deze verwaarloosbare toename van de personendichtheid en het groepsrisico niet significant zal wijzigen, is een verdere verantwoording van het groepsrisico in het kader van het BEVI (op grond van art. 13) wettelijk gezien noodzakelijk. Hiertoe dient advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer. Dit advies dient te worden meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen kan gesteld worden dat de routes voor het vervoer over de weg gelegen zijn op een afstand ten minste 1.700 meter van het plangebied. Deze afstand is ruim meer dan het onderzoeksgebied van 200 meter langs een transportroute waar op basis van de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' de verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Het voorgaande geldt eveneens voor de aanwezige buisleidingen ten zuiden en oosten van het plangebied. Deze zijn gelegen op een minimale afstand van 330 meter van het plangebied.

### ***Conclusie***

In het kader van de groepsverantwoording is advies aangevraagd aan de regionale brandweer. Dit advies wordt meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico.

## 5.3. Bedrijven en milieuzonering

Door AGEL adviseurs is onderzoek gedaan naar zonering bedrijven, externe veiligheid en dergelijke. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Milieuonderzoek zonering bedrijven, Externe veiligheid e.a. Plangebied "Moye Keene" te Klundert' van 16 februari 2009.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

- Uit de beoordeling van de nabij gelegen milieubelastende activiteiten blijkt dat deze gelegen zijn op een afstand variërend van 15 tot 100 meter. De activiteiten kunnen aangemerkt worden als een categorie 1 of 2 activiteit en zijn

gelegen binnen de directe nabijheid van reeds bestaande woningen. Deze bestaande woningen kunnen aangemerkt worden als maatgevend voor de beschikbare milieuruimte van de milieubelastende bestemmingen.

- Voor een milieubelastende activiteit (berg- bezinkbassin) loopt de maximale richtafstand (30 meter) over een deel van het bouwvlak van de woonbestemming. Deze maximale richtafstand is gebaseerd op de omschrijving rioolgemaal. In de feitelijke situatie is sprake van de aanwezigheid van een berg- bezinkbassin. De functie hiervan kan als minder milieubelastend aangemerkt worden vanwege de lage vuillast van het afvalwater. Op basis hiervan kan de beschikbare afstand van 25 meter als toereikend aangemerkt worden. Daarnaast is op basis van de gebiedstypering gemengd gebied een verlaging van de richtafstand mogelijk met één afstandsstap.
- De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor eventuele uitbreidingsplannen van veehouderijbedrijven. Maatgevend voor de omvang van de uitbreidingsplannen zijn de reeds aanwezige woningen in het buitengebied, de huidige bebouwingsgrens van de bebouwde kom en de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Klundert.

### ***Conclusie***

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is de uitwerking van de planontwikkeling zodanig dat aan bedrijven en milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied voldoende zekerheid geboden kan worden dat de bedrijfsvoering en of activiteit duurzaam voortgezet kan worden binnen de als algemeen geachte aanvaardbare voorwaarden.

## **5.4. Luchtkwaliteit**

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (Besluit NIBM en Regeling NIBM). Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een toename van ongeveer 26 woningen. Dit aantal is ruim lager dan de 500 woningen dat als ondergrens wordt gehanteerd waarboven middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. OP basis hiervan is het dan ook reëel om te stellen dat er sprake is van een planontwikkeling die aangemerkt kan worden als 'Niet in betekenende Mate'.

## **5.5. Bodemkwaliteit**

### ***Aanleiding en doel***

In opdracht van Brabants Westhoek heeft AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Moye Keene (nummer 2 en omgeving) te Klundert. De resultaten zijn neergelegd in het rapport

'Verkennd Bodemonderzoek 'Moye Keene 2 en omg.' te Klundert' van 7 januari 2009.

De locatie is gedeeltelijk bebouwd en braakliggend en heeft een oppervlakte van circa 3.400 m<sup>2</sup>. De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de ruimtelijke ontwikkeling op de locatie. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde AW2000.

#### ***Resultaten vooronderzoek en veldwerkzaamheden***

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk bij enkele boringen matige tot sterke bijmengingen met puin in grond aangetroffen. Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

#### ***Resultaten grond en grondwater***

De bovengrond is licht verontreinigd met PAK (10 VROM) en minerale olie. De oorzaak van desbetreffende licht verhoogde gehalten is niet eenduidig te verklaren. De bodem ter plaatse van de aanwezige matig tot sterk puinhoudende lagen is licht verontreinigd met PAK (10 VROM). Desbetreffende lichte verontreiniging is vermoedelijk te relateren aan de aanwezige bijmenging met puin. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters in boven- en ondergrond uit het NEN-pakket zijn kleiner dan de diverse achtergrondwaarden.

In het bemonsterde grondwater overschrijden van de onderzochte parameters de stoffen barium en nikkel de betreffende streefwaarden. De oorzaak van de verhoogde gehalten is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde. De betreffende metalen worden regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond.

#### ***Consequenties***

Bij het chemisch onderzoek zijn enkele lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetoond, in concentraties boven de achtergrondwaarde AW2000, danwel de streefwaarde. Op basis hiervan bestaat geen reden om nader onderzoek uit te voeren. De hypothese van het verkennend onderzoek (onverdachte locatie) dient echter te worden verworpen.

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee geschikt voor het voorgenomen gebruik. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen derhalve geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie.

#### ***Aanbevelingen en opmerkingen***

Indien bij de toekomstige ontwikkelingen grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. De bovengrond van de onderzoekslocatie heeft een kwaliteit die indicatief voldoet aan de kwaliteitsklasse industrie. Voor de definitieve

kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan (afhankelijk van de bestemming en toepassing) bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

#### 5.6. Waterhuishouding, waterkering en riolering

Door AGEL adviseurs is voor de locatie Moye Keene een watertoets opgesteld. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Watertoets. Ruimtelijke ontwikkelingen 'Moye Keene' te Klundert' van 25 juni 2009. Ook is er een aanvullend onderzoek gedaan naar de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) en impact van het plan op de waterhuishoudkundige situatie (AGEL Adviseurs, 16 februari 2010).

De conclusies zijn als volgt:

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 3.482 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de huidige daken en het verhard oppervlak bedraagt ca. 1.000 m<sup>2</sup> in totaal. Direct naast het plangebied is de watergang de 'Keene Vliet' gelegen die in een verbinding staat met een gracht rondom het vestigingswerk. Het openwater (Aalskreek) ten zuiden van het plangebied is gelegen binnen een beschermingszone.

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en – kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van gemeente Moerdijk. Op basis van onderzochte en beschikbare gegevens kan geconcludeerd worden dat het plangebied is gesitueerd in een relatief laag gelegen gebied (zeekleiafzettingen) met een ondiepe grondwaterstand. Ter hoogte van het plangebied in de Moye Keene bevindt zich een gemengd rioolstelsel met rioolbuizen van ø 200mm beton, bob= -0,47m NAP, putdeksel +1,46m NAP.

Omdat het perceel binnen het stedelijk gebied valt is er geen bodemkundige hoofdeenheid en grondwatertrap bekend. De dichtstbijzijnde bodemkundige hoofdeenheid is zeekleigrond (voedselrijk en vochtig tot nat) en bevindt zich ten zuidoosten van het plangebied op een afstand van 70 m. Volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant bevindt de dichtstbijzijnde grondwatertrap zich op een afstand van 100 m van het plangebied. Het betreft grondwatertrap VI met een GHG van 40-80 en een GLG > 120.

Het plangebied is gelegen in gebied waarin kwel mogelijk kan voorkomen en het is gelegen in de regionale waterkering Blauwe sluisdijk (s49) en regionale waterkering genaamd Kering langs Gracht en Keenestraat. Het plangebied bevindt zich tevens in de 'buiten beschermingszone' van deze regionale kering.

Voor de bepaling van de GHG binnen het plangebied wordt gesteld dat nader onderzoek (plaatsing/monitoring) peilbuizen verricht dient te worden. In overleg met het waterschap heeft Agel adviseurs in een aanvullend advies d.d. 16 februari 2010 de resultaten van een aantal extra boringen weergegeven. Visueel is bij het aanvullende onderzoek een antropogene laag aangetroffen van circa 80 a 130 cm. Onder deze laag wordt de oorspronkelijke bodem aangetroffen. Mede door de aanwezigheid van deze laag is de GHG niet eenduidig in het veld vastgesteld. Gelet op de veldwaarnemingen en de gegevens uit de literatuur komt de GHG ter hoogte

van de laagst gelegen maaiveld in het plangebied waarschijnlijk niet boven 50 cm-mv. De gevolgen van de bouw van de parkeergarage konden nog niet onderzocht worden gezien nog geen duidelijkheid was omtrent het definitieve bouwplan. Doordat het aanleggen van een dergelijk vloerpeil (naar verwachting 0,35m – NAP) zal een deel van het maaiveld en dijklichaam moeten worden afgegraven. Dergelijke ingrepen kunnen (negatieve) gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze gevolgen dienen inzichtelijk gemaakt te worden middels onderzoek. In overleg met het waterschap is besloten dit onderzoek na goedkeuring van het bestemmingsplan in de bouwtechnische fase uit te voeren.

De keuze van het bouwpeil, het bouwrijp maken en bouwmethodiek worden mede bepaald aan de hand van de GHG. Vanwege een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt.

Over de toename in verhard oppervlak (huidige- versus toekomstige situatie) dient het waterbezwaar te worden verwerkt, namelijk 1.171 m<sup>2</sup>.

Vanuit het waterschap is aangegeven dat de toename in verhard oppervlak minder dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Hierdoor is het geoorloofd om direct af te koppelen op het oppervlakte water en er wordt geen retentie vereist.

Het nieuwe totale verhard oppervlak wat loost op het oppervlaktewater bedraagt echter meer dan 2.000 m<sup>2</sup>, hiervoor is wel ontheffing van het waterschap benodigd.

Kijkend naar de gemeentelijke watertaken dient het regenwater ondanks dat er geen retentie eis is vanuit het waterschap zoveel mogelijk te worden vastgehouden. Dit is gezien de stedenbouwkundige invulling niet haalbaar.

Een aandachtspunt van het waterschap is de verdeling in het kader van de SWO (Stedelijke Water Opgave) als gevolgen van de extra belasting van het ontvangende oppervlaktewater, hier ligt een gezamenlijke opgave voor het waterschap en de gemeente (los van de ontwikkelaar), omdat een bestemmingsplanwijziging dit mogelijk maakt (conform art. 10 NBW).

Gezien de ligging van het plangebied, gelegen in de buitenbeschermingszone van een regionale waterkering, dient er extra aandacht te worden besteed aan de "Beschermingszones" voor watergangen en waterkeringen. Het komt erop neer dat er binnen de beschermzones niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Voor de watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter vanuit insteek leggerwatergang. Voor de Blauwe Sluisdijk en de kering langs Gracht en Keenestraat 22,5 meter vanaf de kernzone.

In zijn algemeen moet voorkomen worden dat door het toestaan van bebouwing of aanbrengen van objecten en constructies een onevenredige verzwarende van de uitvoering van het beheer en onderhoud ontstaat. Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden in het nieuwbouwplan. Dit stelsel dient gedimensioneerd te worden op de toekomstige

bebouwing in het plangebied. Het DWA-stelsel in het nieuwbouwplan wordt aangesloten op het bestaande (toekomstige) rioolstelsel.

## 5.7. Flora en fauna

Door AGEL adviseurs is een quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Quickscan Flora en Fauna 'Ruimtelijke ontwikkeling Moye Keene 4' te Klundert' van 2 februari 2009.

### ***Volledigheid van het onderzoek***

De quickscan houdt in dat er op basis van bronnenonderzoek en een veldbezoek een beoordeling is gemaakt van de ter plaatse aangetroffen beschermde planten- en diersoorten. Tevens zijn de te verwachten effecten van de voorgenomen ingreep op de flora en fauna beschreven.

Het beeld dat uit het onderzoek is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerde uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen ingreep voor beschermde soorten en gebieden. Een veldinventarisatie (meerder veldbezoeken, seizoensgebonden) is dan ook niet noodzakelijk.

### ***Conclusies***

De voorgenomen ingreep zal geen negatieve dan wel te verwaarlozen effecten hebben op het plangebied.

Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring (met wezenlijke invloed) van beschermde soorten. Het gaat hierbij mogelijk om egel, mol, bruine rat, de gewone pad, de bruine kikker en enkele muissoorten. Al deze soorten komen algemeen voor. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Wel geldt altijd de zorgplicht.

Voor andere aangetroffen diersoorten zijn geen effecten te verwachten.

De vegetatie die in het plangebied voorkomt is niet beschermd dan wel beschermd middels de Natuurbeschermingswet. Er gaan dus geen zeldzame of beschermde vegetatiesoorten verloren.

Er dient rekening gehouden te worden met de ecologische verbindingszone die zich ter hoogte van de waterloop en de oever bevindt. Het huidige en toekomstig bebouwingsvlak zijn echter aan elkaar gelijk, zodat een nader onderzoek (compensatieplan) niet noodzakelijk wordt geacht.

Treden er wijzigingen op in het bebouwingsvlak dan dient hier nader onderzoek naar te worden verricht.

### ***Vrijstellingen en ontheffingen***

Ten aanzien van de categorie 1 soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing is niet nodig.

## 5.8. Duurzaam bouwen

In de op 28 september 2000 door de raad vastgestelde nota: 'Op stap naar een duurzaam Moerdijk', is beleid geformuleerd met betrekking tot duurzaam bouwen. Bij nieuwbouw door projectontwikkelaars dient duurzaam bouwen gerealiseerd te worden aan de hand van het eerder genoemde Convenant Duurzaam Bouwen. In de locatieontwikkelingsovereenkomst zijn reeds afspraken hieromtrent vastgelegd tussen gemeente en de projectontwikkelaar.

## 5.9. Archeologie & Cultuurhistorie

Bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden. Hierbij is gebruik gemaakt van de Indicatieve Archeologische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De met het plan voorgestane ontwikkelingen kunnen derhalve zonder nader archeologisch onderzoek worden gerealiseerd.

Met betrekking tot mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangegeven dat enkele straten in de kern hoge historische stedenbouwkundige waarden hebben. De planlocatie bevindt zich binnen deze zone.

Een ander belangrijke cultuurhistorische waarde binnen de kern van Klundert heeft betrekking op de historische geografische lijnen. Het plangebied is gelegen aan een weg welke is aangegeven als hoge historische geografische lijn.

In opdracht van Brabants Westhoek heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied uitgevoerd (Klundert, Blauwe Sluisdijk/Moye Keene, gemeente Moerdijk, april 2009). Op 25 en 26 maart 2009 zijn drie proefsleuven onderzocht. Tijdens het onderzoek zijn geen sporen en vondsten die archeologisch relevant zijn aangetroffen. De ondergrond in het gehele plangebied heeft een sterk verstoord karakter door alle recente ingrepen. De ondergrond is circa 1,0 tot 1,5 meter afgetopt en de top van de huidige ondergrond is geroerd. Op basis van de resultaten doen zich voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen voor en is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.



## **6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

In de Grondexploitatiewet is een regeling opgenomen die het verplicht kostenverhaal door de gemeente regelt. Deze regeling heeft tot doel een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit dient te worden vastgelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is echter niet vereist indien de kosten anderszins worden verzekerd, door bijvoorbeeld het opstellen van een anterieure overeenkomst met de eigenaren in het grondgebied of als de gronden in bezit van de gemeente zijn.

Omtrent de ontwikkeling van dit bouwinitiatief is tussen de ontwikkelaar en de gemeente een locatieontwikkelingsovereenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over dit project zijn vastgelegd. Hierin zijn tevens afspraken gemaakt over duurzaam bouwen. In het kader van deze overeenkomst zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Eventuele afwijkingen vergen hernieuwde afstemming.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is. Omdat de kosten anderszins zijn verzekerd, is een exploitatieplan niet noodzakelijk.



## 7. JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1. Plansystematiek

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Voor de systematiek is aansluiting gezocht bij de nota Modelregels Handboek bestemmingsplannen Moerdijk (versie januari 2009) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 7.2. Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de ontwikkelingsschetsen. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

### 7.3. Beschrijving van de juridische regeling

**Hoofdstuk 1** bevat inleidende regels bestaande uit:

#### Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. De formulering van een aantal standaard begrippen wordt bindend voorgeschreven in de SVBP 2008. De overige begrippen zijn volgens de uniforme standaard voor begripsregels die binnen de modelregels van de gemeente zijn opgenomen.

#### Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. De formulering van de meeste aspecten wordt bindend voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

Met betrekking van het peil is het uitgangspunt dat de bouwhoogte 10 meter is en wordt gerelateerd aan de Blauwe Sluisdijk. Omdat er sprake is van een hoogteverschil met het maaiveld van de Moye Keene, betekent dit dat gezien vanaf het maaiveld van de Moye Keene het gebouw 1,75 m hoger is.

In **hoofdstuk 2** zijn de bestemmingsregels opgenomen voor de bestemming Wonen.

#### Artikel 3 Groen

De gronden aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan de gronden van het naastgelegen bestemmingsplan zijn overeenkomstig de gronden in het plan 'Kern Klundert' bestemd als groen. Hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waar een maximale bouwhoogte aan is gesteld.

#### Artikel 4 Water

De bestemming water is voorzien voor het bestaande water aan de oostzijde van het plangebied, dat een onderdeel is van het oude grachtencomplex en de dijk. Dit water is tevens onderdeel van een ecologische verbindingszone. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan.

#### Artikel 5 Wonen

Een groot deel van het plangebied is bestemd tot 'Wonen'. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. De bebouwingsregeling bevat bepalingen met betrekking tot onder andere de hoogte van de hoofdgebouwen.

In **hoofdstuk 3** zijn de algemene regels gegeven.

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

#### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4. Bro).

#### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels worden algemene gebruiksregels ten aanzien van de grond en bestemmingen opgenomen. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik expliciet worden uitgesloten. Ook kunnen toegestane functieveranderingen en bijzondere gebruiksregels in de gebruiksregels worden geregeld.

#### Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgeweken bij en omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

#### Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Afgesloten wordt met **hoofdstuk 4** Overgangs- en slotregels, bestaande uit:

#### Artikel 10 Overgangsrecht

In deze bepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De formulering van het overgangsrecht wordt bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

#### Artikel 11 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.



## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening**

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan "Moye Keene" in Klundert aan de volgende instanties toegestuurd:

- Provincie Noord-Brabant, directie ROH
- VROM-Inspectie Regio Zuid
- Waterschap Brabantse Delta
- Brandweer Midden en West Brabant.

Door de genoemde instanties is schriftelijk gereageerd. Deze stukken zijn als bijlagen bij deze Commentaarnota gevoegd.

#### **Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving**

Provinciale belangen

Door de provincie wordt geconcludeerd dat de provinciale belangen goed zijn geborgd. Wel wordt opgemerkt dat in de Toelichting bij het plan geen juiste stand van zaken is weergegeven ten aanzien van de afspraken over woningbouw. Verzocht wordt om de onderbouwing van de in het plan opgenomen plancapaciteit (paragraaf 2.2 van de Toelichting) aan te passen.

#### *Reactie gemeente*

De Toelichting in het ontwerpbestemmingsplan is aangevuld met de volgende tekst:

"Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn maximaal 30 nieuwe woningen gepland. Deze woningen passen binnen de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de gemeente verwacht dat woningen nodig zullen zijn om de verwachte woningbehoefte, door de grote toename van arbeidsplaatsen in de gemeente, op te kunnen vangen."

#### **VROM-Inspectie**

In haar brief van 21 december 2009 deelt de VROM-Inspectie mede dat het voorontwerp bestemmingsplan Moye Keene geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

#### *Reactie gemeente*

De reactie van de VROM-Inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **Waterschap Brabantse Delta**

In haar brief d.d. 21 december 2009 wordt door het Waterschap Brabantse Delta het volgende opgemerkt:

Zowel in paragraaf 5.6 "Waterhuishouding, waterkering en riolering" van het bestemmingsplan als in paragraaf 4.3 "Conclusie van de Watertoets Ruimtelijke Ontwikkelingen Moye Keene te Klundert", uitgevoerd door Agel Adviseurs, wordt aangegeven dat de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) nog door middel van een nader onderzoek zal worden vastgesteld. Dit omdat de onderzoeksresultaten geen betrouwbaar beeld geven (locatie peilbuis t.o.v. het

plangebied) van de grondwaterstand binnen het plangebied. Het beloofde nader onderzoek naar de GHG is niet toegevoegd. Vanwege het ontbreken van dit onderdeel van dit onderzoek is er ons inziens onvoldoende inzicht in de impact van het plan op de waterhuishoudkundige situatie en de risico's voor (toekomstig) wateroverlast.

Daarnaast wordt niet nader aangegeven wat de gevolgen van de bouw van de parkeergarage/ souterrain is op de waterhuishoudkundige situatie (drainage e.d.). Met inachtneming van bovenstaande opmerkingen wordt positief geadviseerd in het kader van de watertoets.

#### *Reactie gemeente*

De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is, naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap, aangepast. Het aanvullend onderzoek naar de waterhuishoudkundige situatie van het perceel, dat in overleg met het Waterschap is uitgevoerd, is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

#### **Brandweer Midden en West Brabant**

In haar brief d.d. 23 december 2009 wordt door de Brandweer Midden en West Brabant medegedeeld dat, gezien de grote afstand van het plangebied tot de inrichtingen en buisleidingen, er geen aanleiding is om een uitgebreid advies uit te brengen. Wel worden enkele adviezen gegeven welke voor een goede verantwoording van het groepsrisico van belang zijn.

#### *Reactie gemeente*

De opmerkingen van de Brandweer worden voor kennisgeving aangenomen, terwijl de bouwkundige adviezen aan de initiatiefnemer zullen worden doorgegeven. In het ontwerp bestemmingsplan is de verantwoording van het groepsrisico door de gemeente toegevoegd.

### 8.2. Inspraak ex artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Moye Keene" in Klundert heeft met ingang van 19 november tot en met 30 december 2009 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode heeft een inspraakavond plaatsgevonden op 7 december 2009. Het verslag van deze avond is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Schriftelijke reacties zijn ingekomen van:

- C.J. Verkaik, Moye Keene 6
- C. van Kinderen en J. Posthumus, Blauwe Sluisdijk 1 en Blauwe Sluisdijk 2

Deze reacties zijn als eveneens bijlagen bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.

#### **De heer C.J. Verkaik**

De heer C.J. Verkaik wijst op een drietal onderwerpen, t.w. de verkeerssituatie, het gehanteerde peil en de bouwhoogte van het appartementencomplex.

- Hij is van mening dat de nieuwe situatie zeer onoverzichtelijk is en tot ongelukken zal leiden. Er zullen de nodige verkeerstechnische maatregelen genomen moeten worden ten behoeve van de handhaving van de verkeersveiligheid. Hij merkt daarbij op dat in het akoestisch onderzoek gebruik

is gemaakt van oude gegevens en weinig doordachte aannames, waardoor de uitgangspunten voor de verkeersintensiteit bij het plangebied van twijfelachtige kwaliteit zijn.

- In het bestemmingsplan worden verschillende definities van het peil gehanteerd, waardoor het akoestisch rapport onjuist is.
- De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex is onduidelijk. Hij is van mening dat het gebouw een hoogte kan kunnen krijgen van minimaal 2,5 maal de hoogte van de omliggende bebouwing. Daarnaast past het gebouw met die omvang niet bij de overige bebouwing van Klundert en zal het zeker nog een uitdaging worden om het ook nog een historisch karakter te geven.

#### *Reactie gemeente*

- De Moye Keene is gelegen binnen de bebouwde kom van Klundert en is, net als de rest van de kern Klundert, ingericht als en bestemd tot 30 km.-gebied. Daarnaast zal nader bekeken worden of nabij de ingang naar het appartementencomplex verkeerstechnische maatregelen genomen zullen gaan worden. Uiteindelijk zal dan ook zeker voldaan moeten worden aan de normen inzake de verkeersveiligheid.
- In het Akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van gegevens en aannames, welke door de Regionale Milieudienst West-Brabant, als onafhankelijk deskundige, zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Wij zijn dan ook van mening dat van de juiste gegevens is uitgegaan.
- De definitie van peil is niet aangepast. Wel is in de regels de maximaal toegestane bouwhoogte aangepast, afgestemd op het peil van de Blauwe Sluisdijk. Dit houdt in dat de hoogte van het gebouw, maximaal 3 woonlagen, t.o.v. de kruin van de Blauwe Sluisdijk geen 14 meter maar maximaal 10 meter bedraagt. Afgezet tegen de maximale hoogte van een woning met kap (11 meter) is dit vrijwel gelijk. In de Toelichting is dit met een situatieschets verduidelijkt.

#### **De heren C. van Kinderen en J. Posthumus**

De heren C. van Kinderen en J. Posthumus geven het volgende aan:

- Door de bouw van het appartementencomplex wordt hun woongenot aangetast, o.a. door beperking van de vrijheid, minder zon en de nodige parkeerproblemen.
- In het plan wordt geen rekening gehouden met de landelijke onderzoeken op het gebied van wonen.
- Door ter plaatse een hoogbouw van 3 woonlagen met onderliggende garage te realiseren zal de karakteristieke kernrand van Klundert ernstig worden aangetast,.
- Er is op dit moment al sprake van ondercapaciteit aan goede parkeergelegenheid.
- Door de bouw zal er sprake zijn van een drastische achteruitgang in het woon- en leefklimaat.
- Op deze plaats komt laagbouw beter tot zijn recht, zowel voor het woon- en leefgenot van de huidige als toekomstige bewoners als het behouden van de karakteristieke dorpskern.
- Tot slot komt hij tot de conclusie dat er meer rekening gehouden moet worden met het woon- en leefgenot van de huidige bewoners, de oude dorpskern te respecteren en laagbouw op te nemen in het plan en voldoende waarborgen in

te bouwen dat de bestaande woningen geen hinder ondervinden van de mogelijke nieuwbouw.

#### *Reactie gemeente*

- Mocht er sprake zijn van aantasting van het woongenot, dan is er zeker de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeclaim. Er is een bezonningsstudie verricht welke aan deze commentaarnota is toegevoegd.
- Het parkeren is geregeld, het bouwplan moet voldoen aan de geldende parkeernormen, waardoor de bestaande parkeercapaciteit niet zal verslechteren. In het ontwerpbestemmingsplan zijn in de Toelichting de thans geldende parkeernormen opgenomen, waardoor voorkomen wordt dat parkeerproblemen zullen ontstaan.
- Er is hier zeker geen sprake van hoogbouw waardoor de karakteristieke kernrand van Klundert wordt aangetast. Een hoogte van 3 bouwlagen, maximaal 12 meter, is niet vele hoger dan een gewone woning van 2 bouwlagen met kap. Het ontwerp van het gebouw zal worden getoetst aan de gebiedscriteria.
- Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt t.a.v. het voorkomen van schade aan omliggende woningen. Om die reden zal ook een vooropname plaatsvinden van de omliggende woningen.
- In het ontwerp van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de kleinschaligheid.
- De initiatiefnemer heeft uiteraard de economische uitvoerbaarheid voldoende onderzocht. Daarbij is ook vooral ingegaan op uitkomsten uit het Woning Behoeft Onderzoek (WBO).

*De inspraakreacties geven aanleiding tot het aanpassen van de toelichting op een aantal plaatsen en tot het aanpassen van de toegestane maximale hoogte op de verbeelding.*

### 8.3. Ambtshalve aanpassingen

In het voorontwerp bestemmingsplan kwamen nog enkele tekstuele onjuistheden voor. Deze zullen in het ontwerp bestemmingsplan worden aangepast. Het betreft hier de onderstaande artikelen.

- Aan artikel 3.1 is de mogelijkheid tot het plaatsen van lichtmasten toegevoegd met een maximale hoogte van 5 meter.
- Artikel 4.1, lid d is verwijderd. Er is geen noodzaak tot de aanleg van een brug.
- Artikel 5.1, lid c is eveneens verwijderd. Aan huis verbonden beroepen zijn niet toegestaan.
- Aan artikel 5.1, lid d zijn ook lichtmasten toegevoegd.
- Artikel 5.2.1, lid d is verwijderd. Deze bepaling is niet van toepassing.
- Artikel 5.2.1, lid e is aangepast ten aanzien van de bovenste bouwlaag. Van deze bovenste (derde) bouwlaag moet minimaal 80% minimaal 2 meter terugliggen van de uiterste grens van het bouwvlak.
- Aan artikel 5.2.2, lid a is toegevoegd dat deze bijgebouwen en ondergeschikte gebouwen een maximale hoogte van 3 meter mogen hebben.
- Artikel 7.1, lid a is verwijderd. Deze bepaling is niet van toepassing.
- De regels van het plan zijn aangepast aan de Wabo die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

#### 8.4. Ter visie legging

Het ontwerp van het bestemmingsplan Moye Keene heeft van 4 november tot en met 15 december 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen tijdig aan de raad kenbaar gemaakt. De zienswijze en de beantwoording hierop zijn in een 'Nota van zienswijzen' samengevat en beantwoord. Tevens is hierin aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast. De 'Nota van zienswijzen' is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.