



Inhoudelijk

*Zie bijlage 1 voor de gehele presentatie.*

### *1. Introductie*

De klankbordgroep stelt zich aan elkaar voor, de projectmanager geeft aan blij te zijn met de brede vertegenwoordiging uit Klundert. Er hebben bestaande 'randbewoners' van de huidige wijk Blauwe Hoef & woningzoekenden uit Klundert zitting in deze klankbordgroep.

De projectmanager presenteert de kaders van de ontwikkeling zoals hij de mee heeft gekregen van zijn opdrachtgevers, het college en de gemeenteraad. Belangrijk daarbij is dat de locatie vastligt, alsmede het programma voor de wijk. 2/3 betaalbaar, 1/3 duur. En de noodzakelijke externe ontsluiting is ook een belangrijk kader voor de ontwikkeling. Tot slot, de gemeenteraad heeft in september 2022 besloten om een bedrag van 3.6 miljoen euro (prijspeil september 2022) ter beschikking te stellen om het huidige tekort op de wijk af te dekken. Een nieuw ruimtelijk aspect in deze planvorming is de spuitzone waar we tegenwoordig rekening mee moeten houden, zie toelichting hieronder. Tevens heeft de gemeenteraad op dat moment de opdracht gegeven om het financiële tekort verder te optimaliseren en de financiële mogelijkheden te onderzoeken om een grotere buffer van 50 meter langs de toegangsweg te onderzoeken.

Projectmanager Sens-Husson geeft de laatste stand van zaken weer van de hoofdpunten van planvorming en de optimalisaties.

- De verwerving loopt voorspoedig, er wordt verwacht voor de aankomende zomervakantie diverse gronden aangekocht te kunnen hebben;
- Een belangrijk kenmerk van dit project is toevoegen van betaalbare woningen voor Klundert. Dat blijft overeind, het woningaantal is van 132 naar 140 toegenomen. Dit betekent wel dat de kaveloppervlaktes afnemen. 2/3 van de woningen blijft aangemerkt als betaalbaar. Door toevoeging van woningen binnen de bestaande ruimte wordt het tekort op het plan kleiner, een optimalisatie;
- Het aspect stikstof is momenteel geen breekpunt of extra kostenpost voor de planvorming. Door gebruik te maken van zogenaamde interne saldering. Intern salderen betekent dat de nieuwe situatie (aanleg & gebruik weg en woonwijk) niet leidt tot een emissietoename ten opzichte van de reeds toegestane activiteiten ter plaatse, agrarisch gebruik, zie ook deze [link](#) naar de website van [www.bij12.nl](http://www.bij12.nl);
- De inpassing van spuitzones heeft de gemeente de nodige tijd en hoofdbreken gekost. Een verplichte spuitzone zorgt voor afstand tussen de bebouwde omgeving en gewasbeschermingsmiddelen. Uiteindelijk betekent dit dat er een goed gemotiveerde zone van 30 meter in het stedenbouwkundig plan wordt opgenomen, langs de buitenrand van de nieuwe wijk. Deze zone gaat ten koste van beschikbare grond die bestemd is voor woningbouw. Door binnen de beschikbare grond te schuiven en niet-wonen functies zoals parkeren, groen en water in de spuitzone te leggen kan het aantal m2 uitgeefbare grond redelijk gelijk blijven. Het schuiven van functies heeft wel zijn weerslag op het plan, met name op de zone tussen de bestaande en nieuwe wijk. Dat zal de gemeente stedenbouwkundig adviseur bij agendapunt 3 nader toelichten;

De meest recente rapportages, bijvoorbeeld over het aspect stikstof worden op de [projectwebsite](#) geplaatst.

De planning van het verdere verloop van het plan wordt geschetst door de projectmanager (*zie sheet 7 van bijlage 1*), deze planning gaat nu uit van start verkoop in 2025. Uiteraard op voorwaarde dat er tegen het omgevingsplan geen beroepen bij de Raad van State worden ingediend. In dat geval is het aannemelijk dat de planning start verkoop minimaal 1 tot 1.5 jaar naar achteren schuift.

## *2. Werkgroep*

De leden van de werkgroep geven aan graag te willen meedenken in de nieuwe wijk en de aansluiting van de huidige wijk op de nieuwe wijk. Gemeente is blij dit te horen, zo zit zij er ook in. Voor de gemeente is het belangrijk om te klankborden over de nieuwe wijk met beide doelgroepen. Een resultaat daarvan kan zijn dat er inzicht komt in de wensen en bedreigingen die de wijk met zich meebrengt, en kan bijdragen aan het optimaliseren van het voorliggende ontwerp. Gemeente committeert zich dan ook om de opbrengsten van deze (en volgende) klankbordgroepen open en transparant terug te koppelen aan de klankbordgroep. De aanwezigen vinden dat ook belangrijk, zij worden graag serieus genomen. Men vindt dat de signalen serieus door de gemeente moeten worden meegenomen in de planvorming. En ook als de gemeente er niets mee doet c.q. afwijkt, zal de gemeente dat (moeten) onderbouwen. Het zal samen zoeken zijn naar de beste manier te klankborden over het plan. Er zijn kaders waar niet aan getornd kan worden door de projectmanager, maar we kunnen wel samen zoeken naar de mogelijke ruimte en flexibiliteit. Dat er reeds veel vastligt vindt de klankbordgroep enigszins begrijpelijk, maar tegelijkertijd ook jammer. Dat is een gemist kans.

Stedenbouwkundig adviseur Rijnberg geeft bijvoorbeeld aan dat in het stedenbouwkundig plan meedenken goed mogelijk is en gewenst is door de gemeente.

En er komen nog meer momenten, zoals over de inspraak, over gedetailleerde inrichting van de wijk (lantaarnpaalniveau), het bouwverkeer etc. Laten we samen bekijken en zo de logische momenten bepalen, zo geeft de projectmanager aan.

## *3. Presentatie schets*

*Zie bijlage 2 voor de schets zoals gepresenteerd.*

Stedenbouwkundig adviseur Rijnberg neemt de aanwezigen mee in de opzet van de schets. Deze schets is gemaakt met de opdracht de 'financiële optimalisatie' zoals door de gemeenteraad gegeven op 8 september 2022. En zoals gezegd, de spuitzonering heeft daar een zware invloed op.

Kort samengevat zijn de belangrijkste opmerkingen van de klankbordgroep op het voorliggende ontwerp:

- Veel groene gebieden in het plan, breng er meer water in, bijvoorbeeld rond de appartementen. Dat biedt zeker kwaliteit voor de wijk en 'ommetje Klundert';
- Het water tussen de bestaande wijk & nieuwe wijk is verdwenen tov eerder bekende tekeningen vanwege de extra uitgeefbaarheid, breng dit terug en zorg voor een robuuste afscheiding tussen bestaande en nieuwe wijk. Dit is een uitdrukkelijke wens van de klankbordgroep;
- De wegen zijn wel erg recht / weinig speels, breng daar variantie in, ook om de snelheid van het verkeer af te remmen;

- De vrije kavels kunnen net iets verlegd worden zodat die meer uitzicht hebben over het aansluitende agrarisch gebied, je kan bijvoorbeeld de weg deels verleggen;
- Mix de verschillende woningtypes meer. Nu is er een groot verschil qua indeling linker deel en rechterdeel;
- Zorg voor voldoende fiets – en wandeltoegangen naar de bestaande wijk & centrum van Klundert.

Deze opmerkingen zullen door de stedenbouwkundig adviseur bekeken worden, en zo mogelijk & wenselijk verwerkt worden in het aangepaste ontwerp. Dit ontwerp is onderwerp van bespreking volgende klankbordgroep.

Tot slot wordt de vraag door de klankbordgroep opgeworpen wat de mogelijkheden zijn om de aanleg van de wijk te faseren. Denk bijvoorbeeld aan het starten van de aanleg van woningen voordat de weg wordt aangelegd. Dit onder andere vanwege de mogelijke weerstand op de weg. Gemeente zal deze vraag meenemen in de verdere uitwerking van het omgevingsplan, om te kijken of er varianten zonder aanleg van de ontsluitingsweg mogelijk zijn. Dit wordt aan de klankbordgroep teruggekoppeld op het moment dat er een bijeenkomst over dat omgevingsplan plaatsvindt met de klankbordgroep.

Naast de opmerkingen op het plan worden ook nog diverse nuttige (technische) opmerkingen gemaakt op het proces en het meekrijgen van Klundert. Deze zaken zijn ook onderwerp volgende keer.

#### *4. Vervolg*

Er wordt een nieuwe afspraak gepland voor 30 september as., om terugkoppeling te geven over het verwerken van de opmerkingen van de klankbordgroep en om samen na te denken over het vervolg van deze klankbordgroep. Wat vinden we belangrijk om te bespreken, en hoe kan de gemeente daar gehoor aan geven?

#### *Tot slot, hoe zit het met de aanleg van de weg?*

Wat betreft de ontsluitingsweg voor de wijk, er lopen gespreken met een afvaardiging (werkgroep) van de aanwonenden aan de nieuwe weg. Men is niet blij met de komst van een nieuwe weg in hun achtertuin. Via de gemeenteraad hebben ze gevraagd om de weg op een grotere afstand te leggen dan de huidige (wettelijke) 20 meter. Gemeente onderzoekt wat de 30 meter extra kost aan verwerving, aanleg, inrichting en onderhoud. De klankbordgroep voor de wijk volgt dit met interesse, ook gelet op de 'verdwenen' sloot in het voorliggende plan.

Onder dankzegging van de projectmanager voor de deelname aan deze klankbordgroep gaan de deelnemers huiswaarts.

Bijlage 1

Presentatie 28 juni 2023



MOERDIJK

## Westschans klankbord -wijk-

1. Introductie
2. Werkgroep
3. Presentatie schets
4. Vervolg

- 19:30 uur tot 21:30 uur
- Informeel
- Vragen of inbreng zijn altijd welkom



MOERDIJK

# 1. Introductie

- Deelnemers
- Kaders woonwijk
- Waar staat het project nu?
- Wat gaan we nog doen?

MOERDIJK

## Deelnemers

- Wie bent u?
- Uw relatie tot woonwijk Westschans?

MOERDIJK

## Kaders woonwijk

- Locatie
- 2/3 betaalbaar, 1/3 duur
- Spuitzoning
- Ontsluiting
- Ambitieniveau: basis
- Bijdrage gemeenteraad

MOERDIJK

## Waar staat het project nu?

- **Verwerving**
  - > Onderhandelingen lopen voorspoedig, definitief goed nieuws daarover volgt voor de bouwvak.
- **Betaalbaar woonprogramma (2/3 betaalbaar & 1/3 duur)**
  - > dat blijft overeind, ondanks financieel tekort.
- **Stikstof**
  - > Is obv huidige regelgeving te tackelen, geen showstopper.
- **Spuitzoning**
  - > Lastig in het plan te passen, gaat sterk ten koste van uitgeefbare grond, geeft de nodige hoofdbrekens

MOERDIJK

## Wat gaan we nog doen?

- Verwerving zomer 2023
- Vaststelling optimalisatie najaar 2023
- Inspraak omgevingsplan najaar 2023
- Zienwijzen omgevingsplan voorjaar 2023
- Vaststelling omgevingsplan najaar 2024
- **Onherroepelijk plan** begin 2025
  - > *enkel haalbaar bij geen beroep tegen het plan!*
- Start verkoop 2025
- Bouwrijpmaken 2025
- Gefaseerde oplevering 2026-2031

MOERDIJK

## 2. Werkgroep

- Verwachtingen gemeente
- Uw verwachtingen

MOERDIJK



## Verwachtingen gemeente

- Klankborden nieuwe woonwijk
- Inzicht krijgen in wensen & bedreigingen aanwonenden & nieuwe bewoners
- Ontwerp optimaliseren
- Terugkoppelen opbrengst

MOERDIJK

## Uw verwachtingen

- Proces
- Inhoud
- Invloed

MOERDIJK

## 3. Schets

- Presentatie concept door stedenbouwkundige Jelle
- (Eerste) reactie?

MOERDIJK

## 4. Vervolg

- Proces met elkaar, hoe richten we dat in?
- Concrete afspraken, o.a. datum & bespreekpunten / detailniveau volgende bijeenkomst

MOERDIJK

Bijlage 2

*Schets stedenbouwkundig plan zoals gepresenteerd op 28 juni 2023*



Bijlage 3

*Schets woonwijk zoals gepresenteerd op 22 maart 2022*



Een voorbeeld van de woonwijk  
133 woningen

Bron:

<https://www.moerdijk.nl/web/Projecten/Projecten-in-Klundert/Woningbouwontwikkeling-Westschans/Verslag-informatiebijeenkomst-14-maart-2022.pdf>