

HAALBAARHEIDSTUDIE



Opgesteld door: Gemeente Moerdijk
Projecten & Gebiedsontwikkeling
Projectgroep 128.
Datum: 22 oktober 2007
Status: Definitief

INHOUD

DEEL A – HAALBAARHEID WONINGBOUWONTWIKKELING LOCATIE AMBACHTSHERENWEG	4
1. INLEIDING	5
2. GEBIEDSSITUATIE & RUIMTELIJKE ANALYSE	6
2.1 GEBIEDSSITUATIE	6
2.2 RUIMTELIJKE ANALYSE	6
3. VERKEER	7
3.1 VERKEERSSTRUCTUUR	7
3.2 VERKEERSVEILIGHEID EN LEEFBAARHEID	7
3.3 PARKEREN	7
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	8
4.1 BODEMKWALITEIT	8
4.2 LUCHTKWALITEIT	8
4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	8
4.4 GELUID	9
5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	10
5.1 CULTUURHISTORIE	10
5.2 ARCHEOLOGIE	10
6. ECOLOGIE	11
7. WATERHUISHOUDING	12
8. EXTERNE VEILIGHEID	13
9. FINANCIËLE ASPECTEN	14
10. OVERIGE ASPECTEN	15
10.1 NUTSVOORZIENINGEN	15
10.2 ZENDMAST	15
10.3 STATUS EVENEMENTENTERREIN	16
DEEL B – HAALBAARHEID VERPLAATSING VERENIGINGEN NAAR NIERVAERT	17
1. INLEIDING	18
2. OVERLEG MET VERENIGINGEN	19
2.1 KORFBALVERENIGING DSO	19
2.2 TENNISVERENIGING VAN POLANEN	21
2.3 DRUMBAND ORANJE GARDE	22
3. INPASSINGSMOGELIJKHEDEN NIERVAERT	24
3.1 INLEIDING	24
3.2 STANDPUNT VVK	24
3.3 STANDPUNT SPORTPLAZA	25
3.4 QUICK SCAN MILIEUASPECTEN	25
3.5 QUICK SCAN PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN	26
4. FINANCIËLE ASPECTEN	27

DEEL C – CONCLUSIES	28
1. CONCLUSIES	29
DEEL D – BIJLAGEN	30

Bijlage 1	Rapportage “Milieuaspecten woningbouw Ambachtsherenweg Klundert” d.d. 29 juni 2007, RMD
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek ten behoeve van bestemmingsplan "Kern Klundert" (evenemententerrein) te Klundert (projectnummer 72703565.G1/Rvl), RMD
Bijlage 3	Toetsing Flora- en faunawet, Koeman en Bijkerk BV d.d. 25 april 2007, kenmerk 2007/147
Bijlage 4	Memo “aandachtspunten t.b.v. planontwikkeling Evenemententerrein Klundert” d.d. 28 maart 2007
Bijlage 5	Memo resultaten klic-melding evenemententerrein Ambachtsherenweg, d.d. 3 september 2007
Bijlage 6	Verslagen van overleggen tussen DSO en gemeente, inclusief relevante correspondentie
Bijlage 7	Visualisatie samenkruipt opties 1 en 2 op het evenemententerrein aan de Ambachtsherenweg
Bijlage 8	Capaciteitsberekening korfbalvereniging DSO d.d. 6 juni 2007, adviesbureau Ruimtelijke Inrichting en Techniek
Bijlage 9	Verslagen van overleggen tussen VVK en gemeente, inclusief relevante correspondentie
Bijlage 10	Capaciteitsberekening voetbalvereniging Klundert d.d. 3 april 2007, adviesbureau Ruimtelijke Inrichting en Techniek
Bijlage 11	Brief aan DSO, Van Polanen en VVK d.d. 16 augustus 2007 inclusief bijbehorend inrichtingsvoorstel d.d. 23 juli 2007
Bijlage 12	Verslagen van overleggen tussen Van Polanen en gemeente, inclusief relevante correspondentie
Bijlage 13	Verslagen van overleggen tussen Oranje Garde en gemeente, inclusief relevante correspondentie
Bijlage 14	Rapportage “Quick scan sportterrein Niervaart Klundert” d.d. 24 juli 2007, RMD

DEEL A – Haalbaarheid woningbouwontwikkeling locatie Ambachtsherenweg

1. Inleiding

Het evenemententerrein in Klundert wordt begrensd door Ambachtsherenweg, Beatrijsweg, Blauwe Sluisdijk en Van Polanenpark. Het terrein is al geruime tijd in beeld als inbreidingslocatie voor woningbouw. Zie onderstaande figuur. Op basis van het door de gemeenteraad op 14 december 2006 vastgestelde startdocument, is gestart met een haalbaarheidsstudie.



Het doel van deel A van deze haalbaarheidsstudie is een gefundeerd inzicht te bieden in de haalbaarheid van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op het evenemententerrein. Met name de technisch-planologische risico's worden in kaart gebracht. De haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling wordt daarbij gerelateerd aan de geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden. In deze studie worden ook aandachtspunten geformuleerd die in het vervolgtraject, bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, verder worden uitgewerkt.

2. Gebiedssituatie & ruimtelijke analyse

2.1 Gebiedssituatie

De locatie bestaat uit grote, vrijwel rechthoekige vorm aan de westzijde (deel A), en een daaraan gekoppelde veel kleinere, rechthoekige vorm (deel B) aan de oostzijde. De locatie ligt aan de oostzijde van Klundert.

Deel A wordt begrensd door de Blauwe Sluisdijk aan de zuidoostzijde, de Beatrijsweg aan de zuidwestzijde, de Ambachtsherenweg aan de Noordwestzijde en de zijkant van woonpercelen gelegen aan woonpaden die uitkomen op de Van Strijenstraat aan de noordoostzijde.

Deel B wordt aan zuidoostzijde door het hertenkamp begrensd, door de Blauwe Sluisdijk aan de zuidwestzijde, door de bestaande bebouwing van de wijk Torenveld aan de noordwest en –oostzijde

Het hoogteverschil op het terrein, en tussen het terrein en de randen is op sommige plaatsen aanzienlijk. Ter hoogte van de Blauwe Sluisdijk ligt de locatie ongeveer 3,5 meter lager dan de dijk. Ter hoogte van de Beatrijsweg neemt het hoogteverschil af van 3,5 meter naar ongeveer gelijke hoogte, in de richting van de Ambachtsherenweg.

De omvang van de locatie is circa 5 hectare. Op dit moment zijn op de locatie twee sportverenigingen (Korfbalvereniging DSO en tennisvereniging Van Polanen) gevestigd. Beide verenigingen met velden en gebouwde accommodatie. Daarnaast is in een solitair gebouw op de kruising Beatrijsweg en Ambachtsherenweg drumband Oranje Garde gevestigd. De overige delen van het terrein dienen als openbare groenvoorziening voor de omliggende woonomgeving.

Het bestemmingsplan 'Kern Klundert' is van toepassing op de locatie.

2.2 Ruimtelijke analyse

Het projectgebied ligt relatief laag. Water zal dan ook nadrukkelijk een aandachtspunt zijn bij het bepalen van de inrichting van de locatie. Berging op de locatie is een noodzaak.

Aangezien de locatie binnen de kern Klundert ligt, is aandacht voor inpassing een noodzakelijkheid. Voor deelgebied A liggen aan de noordwest, zuidoost en zuidwestzijde wegen zodat daar bebouwing op voldoende afstand gehouden moet worden om de kwaliteit van het woonklimaat op de locatie te waarborgen. Aan de zuidoost- en zuidwestzijde liggen de wegen aanzienlijk hoger dan het plangebied, waardoor enige afstand van bebouwing ook al noodzakelijk is. Omdat aan de noordoostzijde zijkanten van woningen grenzen aan de locatie, en het een bouwvorm betreft (woonpaden) waarop aansluiting problematisch is, is ook hier enige afstand tussen nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing voor de hand liggend.

Deelgebied B wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de hoger gelegen Blauwe Sluisdijk, hierdoor zal er enige afstand tussen bebouwing en deze weg nodig zijn. Aan de noordwest- en noordoostzijde grenst dit gebied aan bestaande bebouwing, hierop kan indien nodig aangesloten worden met nieuwe bebouwing. Aan de zuidoostzijde grenst de locatie aan een hertenkamp, hierop kan de nieuwe ontwikkeling zonodig direct op aansluiten.



Deel A kan ontsloten worden op de Ambachtsherenweg en de iets hogere gelegen Beatrijsweg. Aansluiting op de Blauwe Sluisdijk ligt, gezien het relatief grote hoogteverschil niet voor de hand.

Deel B kan aansluiten op de bestaande wegenstructuur (Van Polanenpark) in de naburige wijk mits deze weg daarvoor de capaciteit heeft.

3. Verkeer

In het kader van de haalbaarheidsstudie zijn de volgende uitgangspunten voor de herontwikkeling van het plangebied opgesteld.

3.1 Verkeersstructuur

- De wijk dient voor de auto ontsloten te worden van/naar de omliggende wegenstructuur. De Beatrijsweg (erftoegangsweg categorie 2 = ETW2) lijkt de meest voor de hand liggende weg. Bezien zal moeten worden welke consequenties dit heeft voor de verkeersintensiteit. Overwogen kan worden om de Beatrijsweg op te waarderen tot ETW 1 met fietssuggestiestroken. Andere opties zijn ontsluiten naar het van Polanenpark, de Ambachtsherenweg en een eventuele nieuwe aansluiting op de Blauwe Sluisdijk;
- De wijk dient minimaal aan twee zijden een ontsluitingsmogelijkheid voor autoverkeer te krijgen;
- Voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) dienen de omliggende voorzieningen (Niervaart) en het centrum direct, aantrekkelijk en veilig bereikbaar te zijn, bijvoorbeeld via de Houtzagerij, de Ambachtsherenweg, Beatrijsweg;
- De wijk dient goed bereikbaar te zijn vanaf de omringende fietsroutes;
- Rond en door de wijk dienen aantrekkelijke wandelroutes te worden aangelegd en te worden aangesloten op externe wandelroutes;
- Bereikbaarheid van het centrum met de auto dient wel mogelijk te zijn maar liefst indirect en ondergeschikt aan de langzaam verkeer routes (in het kader van stimuleren van selectief autogebruik);
- De wijk dient goede aansluiting te hebben op het openbaar vervoersnetwerk met zo mogelijk een nieuwe halte voorziening (buurtbus bij de Niervaart?).

3.2 Verkeersveiligheid en leefbaarheid

- Alle wegen binnen de wijk hebben de functie van erftoegangsweg 2 (ETW2) met een maximale verkeersintensiteit van ± 2000 mvt/etm;
- “Sluiproutes” door de wijk dienen niet korter en aantrekkelijk te zijn dan de hoofdstructuur;
- De wijk dient veilig ingericht te zijn als 30 km zone met bijbehorende snelheidremmende maatregelen en uitzicht hoeken volgens de geldende richtlijnen (ASVV, CROW, RONA, “duurzaam veilig”);
- De wijk dient aan te sluiten op het gemeentelijk verkeersveiligheidsplan en categorie-indeling;
- Op alle locaties waar zich veel voetgangers en fietsers ophouden of oversteken dient extra aandacht te worden besteed aan de verkeersveiligheid;
- De inrichting dient te voldoen aan alle verkeerskundige richtlijnen (ASVV 2004)
- De verwachte verkeersintensiteiten en bijbehorende geluidshinder dienen nergens de voorkeurswaarden te boven te gaan en in overeenstemming te zijn met de weginrichting;
- Voor mindervaliden en kinderwagens dienen alle kruising comfortabel oversteekbaar te zijn met invalidenbanden of verhoogde kruisingsvakken;
- Alle wegen dienen voldoende berijdbaar te zijn door vrachtverkeer (vuilniswagen/verhuiswagen);
- Alle wegen dienen sociaal veilig te zijn. (overzichtelijk, voldoende verlicht!) en te voldoen aan het politiekeurmerk “veilig wonen”;
- Alle wegen en woningen dienen ook ingeval van calamiteiten en werkzaamheden goed bereikbaar te blijven (dubbele ontsluitingstructuur).

3.3 Parkeren

Parkeervoorzieningen in de wijk zullen dienen te voldoen aan de geldende parkeernormen (CROW 182). Hiertoe zal voor het uiteindelijke stedenbouwkundig plan een “parkeerbalans” berekening worden opgesteld.

4. Milieutechnische aspecten

4.1 Bodemkwaliteit

In het kader van deze haalbaarheidsstudie is door de Wematech Bodemadviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem binnen de projectlocatie. Tevens heeft een indicatieve toetsing plaatsgevonden van de vrijkomende secundaire materialen. De resultaten zijn verwoord in de rapportage "Verkennend bodemonderzoek "Evenemententerrein" Ambachtsherenweg/ Polanenpark in Klundert (kenmerk rapport GB072300, 14 september 2007). Vanwege de omvang is dit rapport niet opgenomen in de bijlagen, maar opgeborgen in het projectdossier.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat binnen de projectlocatie geen matig of sterke verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn. Op basis van de beschikbare (historische) informatie en onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering is voor de voorgenomen gebruiksfunctie(s).

Binnen de projectlocatie komen bij herontwikkeling ook secundaire materialen vrij (bijvoorbeeld asfalt en puin). Uit de indicatieve keuring blijkt dat de vrijkomende materialen waarschijnlijk voldoen aan de samenstellingseisen voor categorie 1 bouwstof. Uitzondering is het asfalt, dat naar alle waarschijnlijkheid teerhoudend is. De secundaire materialen hebben geen negatieve invloed gehad op de kwaliteit van de onderliggende bodem. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat het uitgevoerde onderzoek geen partijkeuring is, in de zin van het Bouwstoffenbesluit.

4.2 Luchtkwaliteit

In het kader van deze haalbaarheidsstudie is door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) onderzocht welke consequenties de voorgenomen woningbouw heeft voor de luchtkwaliteit. De resultaten zijn verwoord in de rapportage "Milieuaspecten woningbouw Ambachtsherenweg Klundert" d.d. 29 juni 2007, welke in bijlage 1 is opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat de ingebruikname van 120 woningen op het evenemententerrein weliswaar gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit in de omgeving, maar dat de concentraties van de genormeerde stoffen beneden de gestelde grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 liggen. Gelet op artikel 2 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 vormt de luchtkwaliteit in dit geval geen belemmering voor het plan om de betreffende woningen te realiseren.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van deze haalbaarheidsstudie is door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) onderzocht of er rekening dient te worden gehouden van milieuhinder van bedrijven in de omgeving van de projectlocatie. De resultaten zijn verwoord in de rapportage "Milieuaspecten woningbouw Ambachtsherenweg Klundert" d.d. 29 juni 2007, welke in bijlage 1 is opgenomen.

Milieuzonering is in de ruimtelijke ordening het rekening houden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is door de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave juli 1999, herdrukt in 2001) opgesteld. In die publicatie is een basiszoneringslijst opgenomen. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De basis zoneringslijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor deze ruimtelijke onderbouwing gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen bedrijfsmatige functies. Op relatief grote afstand van de projectlocaties bevinden zich enkele bedrijfsmatige functies. De invloed daarvan reikt niet tot op de projectlocatie. De redenen daarvan:

- het bedrijf ligt op voldoende afstand van de projectlocatie;
- het bedrijf heeft een kleine milieuhygiënische invloedssfeer;
- er bevindt zich een woning nabij de projectlocatie in de juiste richting t.o.v. het bedrijf.

Geconcludeerd wordt dat de milieuhygiënische invloedssfeer van de bedrijven in de omgeving niet tot op de projectlocatie reikt.

4.4 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek opgesteld (Akoestisch onderzoek ten behoeve van bestemmingsplan "Kern Klundert" (evenemententerrein) te Klundert (projectnummer 72703565.G1/Rvl). Dit onderzoek is te vinden in bijlage 2 bij deze rapportage.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai in ruim 30% van het plangebied wordt overschreden. Nu de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden, dient te worden onderzocht welke maatregelen er mogelijk zijn om de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer te reduceren.

Deze maatregelen kunnen zijn:

1. maatregelen bij de bron;
2. maatregelen in de overdrachtsweg;
3. maatregelen bij de ontvanger.

Maatregelen bij de bron:

Ten gevolge van het wegverkeerslawaai wordt de overschrijding veroorzaakt door de Blauwe Sluisdijk. Deze weg heeft thans een wegdekverharding van glad asfaltbeton (DAB). Als bronmaatregel kan de wegdekverharding worden vervangen door een geluidarmer wegdektype. Afhankelijk van het type geluidsluise wegdek zal de geluidbelasting dan met 2 - 5 dB kunnen afnemen. Dit is echter onvoldoende om in het totale plangebied aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Bovendien zal een dergelijke bronmaatregel overwegende bezwaren ontmoeten van financiële en civieltechnische aard.

Maatregelen in de overdrachtsweg:

Als overdrachtsmaatregel kan worden overwogen om langs de Blauwe Sluisdijk een geluidsscherm aan te leggen. Om in het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen, dient dit geluidsscherm een hoogte te hebben van minimaal 1.5 meter boven wegdek Blauwe Sluisdijk.

Maatregelen bij de ontvanger:

Aangezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in het plangebied maximaal 8 dB bedraagt, is het treffen van maatregelen in de vorm van een vliesgevel dan wel een dove gevel niet direct noodzakelijk. Wel dienen daar, waar de grenswaarde van L_{den} 53 dB wordt overschreden, eisen te worden gesteld aan een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte.

Afhankelijk van de keuze van de te treffen maatregelen, dient in het kader van de bestemmingsplan-procedure ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai op grond van artikel 83 Wgh een verzoek om hogere grenswaarde gedaan te worden (collegebevoegdheid).

5. Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (www.chw.brabant.nl/chw, versie 26 september 2006), blijkt dat er op het Evenemententerrein Klundert niets aanwezig is wat cultuurhistorische waarde heeft.

5.2 Archeologie

Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Voor het Evenemententerrein Klundert geldt dat er een lage verwachtingswaarde op het aantreffen van archeologische sporen is vastgesteld (bron: www.kich.nl). Dit betekent dat er geen extra aandacht aan archeologie hoeft te worden besteed in de vorm van een archeologisch bodemonderzoek.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat de projectlocatie buiten de oorspronkelijke vestingwerken is gelegen. Hierover is op 18 september 2007 contact geweest met de regio-archeologe.

Geconcludeerd wordt dat er op de projectlocatie geen cultuurhistorische dan wel archeologische waarden aanwezig zijn waarmee bij de verdere planvorming rekening dient te worden gehouden.

6. Ecologie

Op 17 april 2007 is door ecologisch onderzoeksbureau Koeman en Bijkerk een veldbezoek gebracht aan het plangebied. In bijlage 3 is het hieruit voortvloeiend onderzoeksrapport d.d. 25 april 2007 opgenomen.

Het volgende wordt geconcludeerd:

Voor de aangetroffen beschermde vogelsoorten worden alleen negatieve effecten verwacht in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, wanneer de sloop van bebouwing en het verwijderen van groen plaatsvinden gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen sloop- en kapwerkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode (voor de meeste vogels 15 maart – 15 juli). Bovendien wordt aanbevolen alle beplanting en bebouwing te inspecteren op broedgevallen vlak voor de sloop en kap. In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet, wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum.

Er worden enige negatieve effecten verwacht van de ingreep op enkele algemene, lichtbeschermde soorten zoogdieren en op de waarde van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor de strengbeschermde Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. De bebouwing in het plangebied is waarschijnlijk van weinig belang voor vleermuizen. Het is dan ook niet nodig om ontheffing aan te vragen in het kader van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Indien tijdens de sloop toch vleermuizen worden aangetroffen, dient de sloop te worden stilgelegd en moet er alsnog ontheffing worden aangevraagd. Bij de herinrichting van het gebied kunnen enkele eenvoudige ingrepen de ecologische potenties sterk vergroten.

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Speciale Beschermingszones in het kader van de EU-Habitatrichtlijn of de EU-Vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren.

7. Waterhuishouding

In het kader van deze haalbaarheidsstudie heeft op 28 maart 2007 overleg plaatsgevonden tussen gemeente en Waterschap Brabantse Delta. In dit overleg is gesproken over de aandachtspunten voor verdere uitwerking van de ontwikkeling.

In bijgevoegde memo d.d. 28 maart 2007 (bijlage 4) zijn betreffende aandachtspunten opgesomd. Deze zullen door de gemeente worden gehanteerd bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie in de volgende projectfase.

Er worden ten aanzien van het aspect waterhuishouding geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen ontwikkeling.

Er zal worden getracht op creatieve wijze in te spelen op de lage ligging van het projectgebied. Hiertoe is reeds een subsidieaanvraag ingediend bij én gehonoreerd door het Regiobureau Breda voor een bijdrage aan het onderzoeken van de mogelijkheden voor het realiseren van een aantal waterwoningen in het project.



8. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. In het kader van deze haalbaarheidsstudie is daarom door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) onderzocht in hoeverre hiermee rekening dient te worden gehouden op de projectlocatie. De resultaten zijn verwoord in de rapportage "Milieuaspecten woningbouw Ambachtsherenweg Klundert" d.d. 29 juni 2007, welke in bijlage 1 is opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of binnen 200 meter van een relevante transportas ligt waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit betekent dat het Bevi en de Circulaire niet van toepassing zijn en dat er geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling.

9. Financiële aspecten

In deze fase van het project kan nog niet nader worden ingegaan op de financiële aspecten van de herontwikkeling van het evenemententerrein zelf. Vanwege de eerst aan de orde zijnde verplaatsing van de sportverenigingen (deel B van deze studie), is er nog geen stedenbouwkundig ontwerp en woningbouwprogramma voor de woonwijk in spé opgesteld.

Feit is dat het plangebied geheel in gemeentelijke eigendom is, en er gelet op de omvang van de locatie naar verwachting circa 100 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Indien door de gemeenteraad tot verplaatsing van de verenigingen wordt besloten, zal er een stedenbouwkundig ontwerp en een bijbehorend woningbouwprogramma worden opgesteld, en kan op basis hiervan een projectexploitatie worden opgesteld waarin de financiële aspecten gedetailleerd in beeld zullen worden gebracht.

10. Overige aspecten

10.1 Nutsvoorzieningen

Om in kaart te brengen welke leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen in het plangebied aanwezig zijn, is een zogenaamde klic-melding verricht. In bijlage 5 zijn de resultaten hiervan te vinden. Geconcludeerd kan worden dat er slechts enkele huisaansluitingen in het plangebied aanwezig zijn, waarmee bij de uitvoering rekening gehouden zal moeten worden. Verder zijn er geen grootschalige leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen aanwezig.



Wel is er aan de Ambachtsherenweg een nettransformator (elektra) gesitueerd. Bij Essent Netwerk is navraag gedaan naar de mogelijkheid om deze te verplaatsen. Hieruit blijkt dat dergelijke transformator te verplaatsen is, maar binnen een straal van 100 meter dient te worden teruggeplaatst. De kosten bedragen bovendien circa € 100.000,-. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de netwerktransformator op de huidige plek blijft staan en dus in het stedenbouwkundig ontwerp voor de wijk zal moeten worden geïntegreerd.

10.2 Zendmast

Aan de noordzijde van het plangebied, tegen de Blauwe Sluisdijk aan, staat op dit moment een zendmast ten behoeve van mobiele telecommunicatie. De bouw van deze zendmast is mogelijk gemaakt d.m.v. een tijdelijke bouwvergunning met een instandhoudingstermijn van maximaal 5 jaar. Deze termijn is op 28 juni 2007 verlopen.

Gelet op de herontwikkelingsplannen is het niet wenselijk om de mast in het plangebied te houden.

Dit enerzijds om esthetische redenen. Het geeft meer ontwerprijheid wanneer het obstakel uit het plangebied verdwijnt. Het is allesbehalve fraai om een dergelijke mast in de nabijheid van nieuwe woningen te hebben. Dit heeft een negatief effect op de kwaliteit van de nieuwe wijk, en dus ook op de belangstelling voor de toekomstige woningen.

Anderzijds zijn er veronderstelde effecten op de volksgezondheid. De gemeenteraad heeft een motie aangenomen om, vanwege deze gezondheidsredenen, indien daarvoor juridische mogelijkheden bestaan, geen UMTS masten toe te staan in een straal van 400 meter van woningbouw. De betreffende mast is weliswaar geen UMTS mast, maar het ligt in de lijn van de motie om de zendmast uit het plangebied te laten verwijderen indien daartoe de mogelijkheid aanwezig is.



Om bovengenoemde redenen is door de afdeling Vergunningen en Handhaving een handhavingstraject in gang gezet om te komen tot het verwijderen van de mast door KPN. Om dekking van het mobiele net te waarborgen, zal KPN een aantal alternatieven voor een locatie voor een zendmast in Klundert voorleggen.

10.3 Status evenemententerrein

Het geldende bestemmingsplan Kern Klundert wijst het evenemententerrein aan de Ambachtsherenweg ook in planologische zin aan als evenemententerrein. Door herontwikkeling naar woningbouw, zal de functie evenemententerrein komen te vervallen.

In het vervolg van het project zal worden gezien hoe hiermee kan worden omgegaan. De vraag is of er een formele vervangende locatie voor evenementen moet worden aangewezen. Navraag bij de afdeling Vergunningen & Handhaving levert op dat slechts een enkel evenement daadwerkelijk op het evenemententerrein wordt georganiseerd. Het overgrote deel van de buitenevenementen (braderieën etc) vindt plaats in het centrum van Klundert.

DEEL B – Haalbaarheid verplaatsing verenigingen naar Niervaert

1. Inleiding

Het evenemententerrein aan de Ambachtsherenweg is op dit moment in gebruik als accommodatie voor een aantal verenigingen. Het betreft tennisvereniging Van Polanen, korfbalvereniging DSO en drumband Oranje Garde. Voordat tot herontwikkeling van het plangebied kan worden overgegaan, zal moeten worden besloten hoe met deze verenigingen wordt omgegaan.

In het door de gemeenteraad op 14 december 2006 vastgestelde startdocument voor dit project, is als uitgangspunt geformuleerd dat (buiten)sportvoorzieningen rondom de Niervaert worden geconcentreerd.

Om de haalbaarheid van de verplaatsing van betrokken verenigingen te verkennen, is een intensief overlegtraject ingezet. In deel B van deze rapportage wordt inzicht geboden in dit traject, inclusief de uitkomsten hiervan.

2. Overleg met verenigingen

2.1 Korfbalvereniging DSO

Inleiding

Korfbalvereniging DSO heeft circa 250 leden. De vereniging is gevestigd in de zuidwestelijke hoek van het evenemententerrein. De velden grenzen aan de Blauwe Sluisdijk en de Beatrijsweg. Het clubgebouw staat centraal in het projectgebied.



Om de mogelijkheden tot verplaatsing van DSO te verkennen, is een overlegtraject met het bestuur van de vereniging opgestart. Uiteindelijk heeft er na de vaststelling van het startdocument 6 maal overleg plaatsgevonden, waarvan 5 maal gezamenlijk met tennisvereniging Van Polanen als gevolg van gedeelde belangen. Ook voetbalvereniging VVK is in de loop van het traject in dit brede overleg betrokken. In bijlage 6 zijn de verslagen van deze overleggen met DSO terug te vinden, alsmede het uiteindelijke standpunt van DSO.

Uit deze verslagen wordt duidelijk welke opties aan de orde zijn geweest. De vereniging was niet gelukkig met het gemeentelijk voornemen tot verplaatsing. Men is erg tevreden over de huidige locatie en de accommodatie die men daar met zelfwerkzaamheid in 1994 heeft gebouwd. Men heeft velden en gebouw om niet in gebruik van de gemeente. De gemeente is eigenaar van de gehele accommodatie, maar er is vastgelegd dat de vereniging wordt gecompenseerd voor de investering die men bij realisatie zelf in het gebouw heeft gedaan (kantine, keuken, bestuursruimte). De gemeente betaalt en verzorgt het onderhoud aan zowel velden als gebouw. Deze voor de vereniging gunstige voorwaarden zijn vastgelegd in het contract met de voormalige gemeente Klundert, dat loopt tot 2044.

Samenkruipen op het evenemententerrein

Op verzoek van DSO en Van Polanen is gekeken wat de mogelijkheden zijn om de beide verenigingen in het plangebied te handhaven. Hiertoe is een tweetal opties uitgewerkt waarin de verenigingen "samenkruipen". De visualisatie hiervan is opgenomen in bijlage 7. Om een zo groot mogelijk deel van het plangebied voor woningbouw beschikbaar te krijgen, is uitgegaan van kunstgrasvelden voor de korfbalvereniging. Hierdoor wordt e.e.a. compacter. Op basis van een capaciteitsberekening die is uitgevoerd door bureau RIET is de conclusie getrokken dat DSO 3 velden nodig heeft, waarvan er 1 net wat kleinere afmetingen kan hebben (training, wedstrijden jeugd en dames). Deze berekening is opgenomen in bijlage 8.

In de eerste samenkruip optie verhuist de tennisvereniging binnen het evenemententerrein naar de hoek Blauwe Sluisdijk/Beatrijsweg. Ontsluiting van het complex vindt dan plaats vanaf de Beatrijsweg. Het clubgebouw van DSO kan dan worden gehandhaafd. Voor het overige geldt echter dat er geïnvesteerd moet worden in nieuwe tennisbanen, nieuwe kunstgras korfbalvelden, een nieuw clubgebouw voor de tennis en civiele inpassing (groen, paden, verlichting, parkeren etc). Bovendien resteert dan slechts ongeveer de helft van het evenemententerrein voor woningbouw. Doorslaggevende factor is echter de zonering die geldt tussen sportvoorzieningen en nieuw te realiseren woningbouw (bron RMD, zie ook paragraaf 3.4). Deze zonering bedraagt 50 – 70 meter vanaf de grens van de sportvoorzieningen. Deze zonering is met een witte en blauwe arcering ingetekend. Dit heeft als gevolg dat vrijwel het gehele plangebied ongeschikt zou worden voor woningbouw. Enkel de hoek waarin nu Van Polanen gevestigd is, resteert dan.

In de tweede samenkruipt optie blijft Van Polanen zitten waar men zit. Wel wordt het blok met overtalige tennisbanen benut voor inpassing van DSO. Het gebouw van DSO blijft staan, de (kunstgras)velden maken het geheel compacter. Ontsluiting blijft plaatsvinden vanaf de Ambachtsherenweg. De investering in deze variant is lager dan in de eerste. Het gaat dan om nieuwe kunstgrasvelden en kosten voor civiele inpassing (toegangsweg, groen, paden, verlichting, parkeren etc). Er resteert dan een iets groter deel van het plangebied voor woningbouw. De vorm van het perceel is overigens niet ideaal (U-vorm). Belangrijker is echter dat ook hier de genoemde zonering dit resterende deel ongeschikt maakt voor woningbouw.

Uiteindelijk is geconcludeerd dat samenkruipt op het terrein woningbouw praktisch onmogelijk maakt. Gelet op het uitgangspunt van het startdocument om te komen tot woningbouw, is (nog los van het kostenaspect) dit alternatief daarom als niet haalbaar benoemd.

Verplaatsing

Parallel aan het uitwerken van de samenkruipt opties, is met de verenigingen gesproken over de voorwaarden waaronder zij bereid zouden zijn tot verplaatsing. Ook is hierbij gesproken over concrete locaties, met als uitgangspunt (startdocument) om te komen tot concentratie van (buiten)sportvoorzieningen rondom de Niervaart. Om planologische redenen (zonering industrieterrein) kwam de groenstrook als verplaatsingsoptie al redelijk snel te vervallen.

Daarnaast is gesproken over de mogelijkheid om beide verenigingen te vestigen achter de voetbalvelden van VVK. Het betreft gemeentelijk gronden met een agrarische bestemming. Betreffende gronden zijn momenteel verpacht en zijn gelegen in bestemmingsplan Buitengebied. De nieuw te realiseren accommodaties zouden dan kunnen worden ontsloten via de Schapenweg, welke dan echter wel zou moeten worden opgewaardeerd omdat deze nu te smal en onverhard is. Bovendien vergt inpassing op deze locatie een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Het doorlopen van een complete bestemmingsplanprocedure betekent qua planning dat verhuizing van de sportverenigingen pas in 2010 aan de orde is. Van gemeentezijde heeft het de voorkeur om binnen de komgrenzen tot een inpassing te komen, omdat dan een vrijstellingsprocedure een snellere realisatie mogelijk maakt. Eveneens van belang is dat deze locatie geen draagvlak bij de verenigingen heeft. Men heeft de locatie bestempeld als de "optie Noordschans". Men ervaart de locatie als erg afgelegen en bovendien acht men ontsluiting via de Schapenweg sociaal onveilig. Uiteindelijk is op basis van bovenstaande geconcludeerd dat er onvoldoende aanknopingspunten waren om met deze optie verder te gaan.

De verenigingen gaven aan, in geval verplaatsing onvermijdelijk werd, meer te voelen voor inpassing op een voetbalveld bij VVK. Om te verkennen of hiertoe mogelijkheden bestonden, is ook overleg opgestart met VVK. De verslagen hiervan en een capaciteitsberekening van bureau RIET treft u aan in bijlagen 9 en 10. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de gesprekken en het standpunt van VVK. Uiteindelijk is gestart met het uitwerken van een inrichtingsvoorstel voor inpassing op het huidige hoofdveld van VVK, dat is gelegen achter de ligweide van de Niervaart.

Op 14 juni 2007 is het eerste inrichtingsvoorstel in een overleg met DSO, Van Polanen en VVK besproken. Om tot inpassing te komen, is uitgegaan van de aanleg van compacte kunstgras velden voor DSO. In dit overleg is gedetailleerd ingegaan op het voorstel en is geïnterviewd welke op- en aanmerkingen de verenigingen hierop hadden. Door middel van een grote blanco kadastrale kaart van het complex en uitgeknipte velden op schaal, is gezamenlijk gezocht naar de meest optimale situering van velden, gebouwen en parkeerplaatsen op het huidige hoofdveld van VVK.

Met dit 'huiswerk' is de gemeente in de zomermaanden aan de slag gegaan met het tweede inrichtingsvoorstel. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het voorstel van 23 juli 2007, dat op 16 augustus aan de verenigingen is toegezonden (zie bijlage 11). Op 30 augustus heeft hierover vervolgoverleg plaatsgevonden. DSO kon inhoudelijk gezien instemmen met het voorstel. Men wilde besluitvorming echter voorleggen aan de Algemene Ledenvergadering op 5 oktober 2007. Daarnaast bestonden er nog vraagpunten over de uitgangspunten voor de toekomstige beheerssituatie. In de eerste helft van de maand oktober is dit afgerond.

Standpunt

Het verslag van het laatste overleg tussen DSO en gemeente van 16 oktober 2007, inclusief de bijbehorende brief van DSO van 5 oktober 2007 (zie bijlage 6), vormt het standpunt van DSO en afsprakenkader voor verplaatsing.

Er is een akkoord bereikt met de vereniging voor de verplaatsing conform het inrichtingsvoorstel van 23 juli 2007. De gemeente realiseert hierin een accommodatie met 3 kunstgrasvelden en een nieuw clubgebouw. Dit laatste op grond van het zogenaamde nieuw-voor-oud principe, hetgeen betekent dat men een nieuw gebouw krijgt met dezelfde functies en dezelfde omvang als het huidige gebouw. De vereniging wordt eigenaar van het clubgebouw (opstalrecht) en wordt zelf verantwoordelijk voor onderhoud hieraan. De gemeente blijft eigenaar van de buitenaccommodatie en de ondergrond van het gebouw. Bij wijze van overgangssituatie als gevolg van de huidige contractuele positie van de vereniging, wordt het onderhoud van de velden de eerste 15 jaar nog door en voor rekening gemeente gedaan.

Na besluitvorming over de verplaatsing, zullen deze afspraken nader worden uitgewerkt in een nieuwe overeenkomst tussen DSO en gemeente, ter vervanging van de huidige overeenkomst.

2.2 Tennisvereniging Van Polanen

Inleiding

Tennisvereniging Van Polanen heeft circa 200 leden. De vereniging is gevestigd aan de zuidoost zijde van het evenemententerrein. Het blok tennisbanen dat centraal tegen de Blauwe Sluisdijk is gelegen, is sinds enkele jaren niet meer in gebruik. De huidige vier gravelbanen liggen tegen de Van Strijenstraat en het Van Polanenpark. Het clubgebouw staat in de zuidoost hoek van het projectgebied, nabij de Blauwe Sluisdijk.

Om de mogelijkheden tot verplaatsing van Van Polanen te verkennen, is een overlegtraject met het bestuur van de vereniging opgestart. Uiteindelijk heeft er na de vaststelling van het startdocument 5 maal overleg plaatsgevonden, gezamenlijk met korfbalvereniging DSO als gevolg van gedeelde belangen. Ook voetbalvereniging VVK is in de loop van het traject in dit brede overleg betrokken. In bijlage 12 zijn de verslagen van deze overleggen terug te vinden, alsmede het uiteindelijke standpunt van de tennisvereniging.



Uit deze verslagen wordt duidelijk welke opties aan de orde zijn geweest. Ook Van Polanen was niet gelukkig met het gemeentelijk voornemen tot verplaatsing. Men is tevreden over de huidige locatie. Men huurt de gravelbanen en het clubgebouw van de gemeente. De gemeente verzorgt en betaalt het onderhoud aan banen en gebouw. Bij realisatie is echter door de vereniging zelf geïnvesteerd in het clubgebouw. In het contract met de voormalige gemeente Klundert is vastgelegd dat men wordt gecompenseerd voor deze investering.

Samenkruijen op het evenemententerrein

Voor deze optie wordt verwezen naar paragraaf 2.1, aangezien deze optie voor DSO en Van Polanen gezamenlijk is uitgewerkt.

Verplaatsing

Omdat ook in deze optie een grote overlap bestaat met hetgeen in paragraaf 2.1 is geschetst, wordt hiervoor eveneens terugverwezen.

Ook Van Polanen heeft het inrichtingsvoorstel van 23 juli 2007 met de brief van 16 augustus jl. ontvangen (zie bijlage 11). Het bestuur van Van Polanen was hierover te spreken in het overleg van 30 augustus. Na enkele verduidelijkingen ten aanzien van de toekomstige beheerssituatie, heeft men het voorstel op 4 oktober jl. aan de ledenvergadering voorgelegd.

Standpunt

De brief van Van Polanen van 8 oktober 2007 vormt het standpunt voor verplaatsing (zie bijlage 12). De ledenvergadering is unaniem akkoord gegaan met de verplaatsing naar veld 1 van VVK, conform het inrichtingsvoorstel van 23 juli 2007. De gemeente realiseert hierin een accommodatie met 4 allweather tennisbanen, tenniskooi en een clubgebouw. Dit laatste op basis van het zogenaamde nieuw-voor-oud principe. De vereniging wordt eigenaar van het clubgebouw (opstalrecht) en wordt zelf verantwoordelijk voor onderhoud hieraan. De gemeente blijft eigenaar van de buitenaccommodatie en de ondergrond van het gebouw. De vereniging gaat de accommodatie zelf onderhouden. Als tegenprestatie vervalt de huursom die men in de huidige situatie aan de gemeente betaalt.

Na besluitvorming over de verplaatsing, zullen deze afspraken nader worden uitgewerkt in een nieuwe overeenkomst tussen Van Polanen en gemeente, ter vervanging van de huidige overeenkomst.

2.3 Drumband Oranje Garde

Inleiding



Drumband Oranje Garde heeft circa 40 leden. De vereniging is gevestigd in het houten clubgebouw dat is gelegen aan de parkeerplaats op de hoek Beatrijsweg/Ambachtsherenweg.

Om de mogelijkheden tot verplaatsing van Oranje Garde te verkennen, is een overlegtraject met het bestuur van de vereniging opgestart. Uiteindelijk heeft er in de afgelopen periode 5 maal overleg plaatsgevonden. In bijlage 13 zijn de verslagen van deze overleggen terug te vinden.

De gesprekken hebben tot op heden nog niet geleid tot een oplossing. In dezelfde bijlage is ook het standpunt van Oranje Garde d.d. 27 september 2007 opgenomen.

Eigendomssituatie

Essentieel in het traject met Oranje Garde is het verschil van inzicht in de juridische Ausgangssituatie. Oranje Garde geeft aan dat men de huidige locatie van de voormalige gemeente Klundert heeft verkregen. De vereniging heeft hier zelf een gebouw op gerealiseerd. Van de schenking van de grond is echter niets terug te vinden. Juridisch gezien is er niets vastgelegd. Er is geen overeenkomst te vinden en volgens het kadaster is het perceel gemeentelijk eigendom. Er is slechts een kort briefje van 20 juni 1962 terug gevonden, waarin het college van de voormalige gemeente Klundert aangeeft waar het verenigingslokaal kan worden geplaatst. (zie ook bijlage 13) Voor het gebouw is nooit een opstalrecht gevestigd.

Gelet op het voorgaande is het gemeentelijk standpunt dat het gebouw door natrekking eigendom is van de grondeigenaar, de gemeente. Alhoewel dit vanuit de gemeente niet wenselijk is, is dit wel van invloed op het vertrekpunt om te komen tot een oplossing. Oranje Garde is echter van mening dat zij als eigenaar van het gebouw door verjaring eigenaar zijn geworden van de ondergrond. Oranje Garde betaalt in ieder geval sinds 1994 onroerende zaak belasting (eigenaarsdeel) voor zowel grond als gebouw. Hierdoor is echter nog geen sprake van verjaring, aangezien de verjaringstermijn 20 jaar is.

Verplaatsing

Er is tot op heden bewust voor gekozen om het geschetste juridische verschil van inzicht vooralsnog te laten voor wat het is, om te bezien of er in overleg tot een passende oplossing voor verplaatsing van Oranje Garde kon worden gekomen.

Er is gesproken over opties, waarin Oranje Garde op basis van medegebruik, intrek neemt in een bestaande accommodatie. Nog los van de financiële aspecten van een dergelijke optie, is Oranje Garde echter van mening dat de optie medegebruik te veel nadelen heeft en teveel onzekerheden biedt voor de toekomst. Bijvoorbeeld in de Niervaert zou men niet kunnen beschikken over eigen bergruimte voor uniformen en instrumenten. Bovendien zou men dan veel minder flexibel zijn als het gaat om gebruik van de accommodatie.

Daarnaast is gekeken naar opties om op basis van het zogenaamde nieuw voor oud principe (vervangende nieuwbouw met gelijke functies en van gelijke omvang) een oplossing kon worden gevonden op een alternatieve locatie. Tot op heden zijn er echter geen locaties geschikt bevonden. Hetzij vanuit planologisch perspectief, danwel vanuit perspectief van eigendom van een locatie. De vereniging houdt echter vast aan de eis van een eigen gebouw.

Op dit moment moet dus worden geconcludeerd dat er voor Oranje Garde nog geen oplossing voorhanden is, op basis waarvan tot verplaatsing van het evenemententerrein kan worden gekomen. De komende periode zal hieraan echter, in overleg met de vereniging, worden verder gewerkt. De verwachting bestaat dat in samenwerking met woningbouwvereniging Brabants Westhoek binnen afzienbare tijd tot een reëel alternatief op basis van medegebruik kan worden gekomen. Door het maken van duidelijke afspraken over financiën, het bieden van zekerheden op langere termijn in een overeenkomst en het bieden van een flexibiliteit en vrijheid als het gaat om gebruiksmomenten, kan medegebruik wellicht toch een aanvaardbare optie zijn voor Oranje Garde. Op dit moment is planvorming echter nog onvoldoende concreet om hierover verdere mededelingen te doen. Bovendien vergt dit ook een wijziging in het standpunt van de vereniging.

Wanneer bovenstaand vervolgtraject definitief niet tot een oplossing leidt, zijn er twee scenario's mogelijk. In het eerste scenario treden gemeente en vereniging in een juridische procedure om de eigendomsdiscussie scherp te krijgen. Wanneer er definitief uitsluit is, verandert de huidige opstelling van partijen. Alhoewel dit scenario wellicht niet de schoonheidsprijs verdient, zou een dergelijke procedure van gemeentezijde, op basis van juridisch advies, met vertrouwen tegemoet worden gezien.

In het tweede scenario wordt de huidige accommodatie van Oranje Garde in het op te stellen stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwe wijk geïntegreerd. Alhoewel om esthetische, akoestische én exploitatieve redenen niet wenselijk, bestaat vanwege de relatief geringe omvang van het gebouw de mogelijkheid om de vereniging al dan niet op de exacte huidige locatie te handhaven in het plangebied.

3. Inpassingsmogelijkheden Niervaert

3.1 Inleiding

Om tot daadwerkelijke inpassing van DSO en van Polanen te komen, dient het inrichtingsvoorstel op realiteitswaarde te worden getoetst. Cruciaal voor het realiseren van het inrichtingsvoorstel, is het bereiken van een akkoord met voetbalvereniging VVK over het afstaan van veld 1. Daarnaast is de instemming van Sportplaza nodig om de geplande parkeerplaatsen te realiseren. Het traject met beide partijen is weergegeven in de paragrafen 3.2 en 3.3.

Daarnaast is door de RMD een quick scan verricht naar de invloed op milieuaspecten. In paragraaf 3.4 treft u de conclusies hiervan aan. Tenslotte wordt in paragraaf 3.5 ingegaan op de planologische mogelijkheden voor inpassing van de sportverenigingen.

3.2 Standpunt VVK

Het inrichtingsvoorstel van 23 juli 2007 (zie bijlage 11) is gebaseerd op inpassing op het huidige hoofdveld van voetbalvereniging VVK.

In bijlage 9 treft u de verslagen aan van de gesprekken die hierover met het bestuur van de vereniging zijn gevoerd. In totaal heeft er de afgelopen periode 4 maal overleg plaatsgevonden, waarvan de laatste 2 maal gezamenlijk met DSO en Van Polanen.

Om vast te stellen of VVK alle 5 huidige velden daadwerkelijk nodig heeft, is door bureau RIET op basis van door de vereniging aangeleverde informatie een capaciteitsberekening opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 10. Op basis van de berekening blijkt dat VVK behoefte heeft aan 3 wedstrijdvelden en 2 trainingsvelden. Alhoewel dit betekent dat in de huidige setting geen overcapaciteit aanwezig is, kan er toch een veld worden vrijgemaakt wanneer één van de overige velden geschikt wordt gemaakt voor intensievere bespeling. Kunstgras is hiervoor de meest aangewezen optie. Een kunstgrasveld is door de bespelingsintensiteit tegelijk wedstrijd- en trainingsveld. De accommodatie van VVK wordt dan compacter.



De gemeentelijke voorkeur gaat uit naar inpassing van DSO en Van Polanen op het huidige hoofdveld, omdat hieromheen extra ruimte aanwezig is die kan worden benut (o.a. groenzone bij Sportplaza). Uiteindelijk heeft VVK, na raadpleging van de algemene ledenvergadering op 1 oktober 2007, ingestemd met het afstaan van dit veld. Ter compensatie zal de gemeente een veld naar keuze ombouwen naar kunstgras en inrichten als volwaardig hoofdveld (o.a. verlichting, verplaatsen reclameborden, omliggende bestrating, dugouts etc). Naar alle waarschijnlijkheid zal dit het huidige veld 5 worden, in verband met zicht op dit veld vanuit de kantine. Verder zullen enkele groenzones op het terrein beheersvriendelijker worden ingericht en wordt er een hekwerk geplaatst op de scheiding met tennis en korfbal. VVK heeft er mede op aangedrongen om voldoende parkeerplaatsen te realiseren, hetgeen in het huidige inrichtingsvoorstel is meegenomen.

Zoals ook in de huidige situatie het geval is, betaalt VVK huur voor het veld en betaalt en verzorgt de gemeente het onderhoud. Na besluitvorming over de verplaatsing, zullen deze afspraken nader worden uitgewerkt in een nieuwe overeenkomst tussen VVK en gemeente.

3.3 Standpunt Sportplaza

Om tot realisatie van het in paragraaf 3.1 geschetste inrichtingsvoorstel te kunnen komen, dient ook Sportplaza met de plannen in te stemmen. Formeel maakt de groenzone die nu in het inrichtingsvoorstel is betrokken voor de aanleg van extra parkeerplaatsen, onderdeel uit van het aan Sportplaza in exploitatie gegeven sportcomplex De Niervaert. Het gaat om de zone die grenst aan de watergang, aan de overzijde waarvan het huidige hoofdveld van VVK ligt. De strook is voorzien van een grondwal die begroeid is met struiken. Tevens staan er bomen in betreffende zone.

Er heeft tweemaal overleg plaatsgevonden met de heer Van Dongen van Sportplaza. In het eerste overleg, op 3 juli 2007, is gesproken over de principe bereidheid om aan het voorstel medewerking te verlenen. Naar aanleiding van de verdere concretisering van de plannen gedurende de zomermaanden, heeft een vervolgesprek plaatsgevonden op 24 september jl. Hierin zijn de afspraken geconcretiseerd en is het inrichtingsvoorstel aan Sportplaza overhandigd.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot de instemming van Sportplaza met het "inleveren" van de groenzone aan de gemeente. Sportplaza kan zich vinden in het verwijderen van het talud met bebossing, onder de volgende voorwaarden:

- de gemeente plaatst een hekwerk direct tegen de nieuwe parkeervakken bij DSO en Van Polanen, waarbij de gemeente zorgdraagt voor het opnieuw inplanten van groen aan de zijde van de Niervaert;
- In het betreffende hekwerk komt een dubbele poort naar de ligweide van de Niervaert. Hiervan ontvangt Sportplaza de sleutels. Bij het plaatsen van het hekwerk wordt rekening gehouden met de aansluiting op de waterkant (tegen het voormalige gebouw van Winde) en met de inblik naar het wedstrijdbad van het zwembadgedeelte.

Bovenstaande is meegenomen in de begroting voor het inrichtingsvoorstel.

Daarnaast zal worden bezien of er medewerking kan worden verleend aan het plaatsen van een vaste berggruimte op het betonnen plateau aan de achterzijde van de Niervaert (ter vervanging van de opslagcontainer die nu achter het complex staat.

3.4 Quick scan milieuaspecten

Om reeds vroegtijdig in het project in beeld te hebben wat de haalbaarheid is van inpassing bij de Niervaert, is door de RMD een quick scan uitgevoerd naar de relevante milieuaspecten. De resultaten hiervan zijn verwoord in de rapportage "Quick scan sportterrein Niervaert Klundert" d.d. 24 juli 2007, welke geheel in bijlage 14 is opgenomen.

Samenvattend:

Wat betreft het aspect geluid dient een afstand van de terreingrens van de tennis- en korfbalvereniging tot woningen van derden en andere geluidsgevoelige bestemmingen 75 meter te bedragen. Voor de betreffende inrichtingen zal in het kader van artikel 8.41 van de Wet milieubeheer een melding moeten worden gedaan. Deze melding dient informatie te bevatten om te kunnen beoordelen of kan worden voldaan aan de algemene geluidsgrenswaarden uit het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.

De vestiging van de tennis en korfbalvereniging op het sportpark heeft weliswaar gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving, maar de concentraties van de genormeerde stoffen liggen beneden de gestelde grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Gelet op artikel 2 van dit besluit vormt de luchtkwaliteit in dit geval geen belemmering voor het plan om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of binnen 200 meter van een relevante transportas waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit betekent dat het Bevi en de Circulaire niet van toepassing zijn en dat er geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling.

Op basis van jurisprudentie (Raad van State) zijn de volgende uitgangspunten vast te stellen om te bepalen of lichthinder van een sportcomplex acceptabel is voor omwonenden:

- Neem de in de VNG-brochure aanbevolen afstand van 50 meter in acht; afwijking van deze afstand dient gemotiveerd te worden;
- Bepaal in het bestemmingsplan waar de lichtmasten gerealiseerd kunnen worden;
- Bepaal wat de grenswaarde voor lichthinder op de gevel van een woning mag zijn;
- Bepaal in een uitwerkingsplan dat voorzieningen worden getroffen om de lichtmissie van de lichtmasten te beperken;
- Breng zonodig een natuurlijke buffer aan tussen de woningen en het te realiseren sportveldencomplex.

Bovenstaande resultaten zullen, voor zover relevant, worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen voor inpassing van de sportverenigingen.

Daarnaast heeft op 28 juni 2007 verkennend overleg met waterschap Brabantse Delta plaatsgevonden over het dempen van de watergang tussen het huidige hoofdveld van VVK en de ligweide van de Niervaert. De betreffende watergang is geen zogenaamde leggerwatergang. Het waterschap geeft aan dat deze in principe gedempt kan worden, mits er voldoende retentiecapaciteit binnen het peilvak wordt gerealiseerd. Als gevolg hiervan is in het inrichtingsvoorstel ingepast dat een deel van de watergang ten westen van het huidige hoofdveld van VVK wordt verbreed.

3.5 Quick scan planologische mogelijkheden

Door de gemeenteraad is op 14 december 2006 het bestemmingsplan Kern Klundert vastgesteld. Dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 14 augustus 2007 (gedeeltelijk) goedgekeurd.

Het huidige sportpark De Niervaert, gelegen aan de Molenvliet, heeft in dat bestemmingsplan de bestemming Recreatieve doeleinden (R). Tegen het bestemmingsplan Kern Klundert zijn, voor zover het dit sportpark betreft, geen bedenkingen ingediend, zodat het plan voor o.a. het sportpark reeds in werking is getreden.

Het verplaatsen van de sportverenigingen van het Evenemententerrein naar dat sportpark is qua bestemming zonder meer mogelijk. Echter, er is voor die verenigingen op de plankaart van dat bestemmingsplan geen bebouwingsvlak opgenomen ten behoeve van de nieuw te realiseren verenigingsgebouwen. De mogelijkheid is aanwezig om via een artikel 19, lid 2 WRO-procedure bouwvergunning te verlenen voor die voorzieningen.

Voorwaarde is wel dat het verzoek tot het verlenen van die vrijstelling vóór de inwerkingtreding van de nieuwe nWro (op dit moment is de planning 1 juli 2008) wordt ingediend bij het gemeentebestuur. Uitgaande van ruim een jaar voor de aanleg van de velden en de bouwwerkzaamheden, komt het evenemententerrein dan in het najaar van 2009 beschikbaar voor woningbouw.

Alternatief na de inwerkingtreding van de nieuwe nWro is het geheel doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Dit duurt minimaal 1 jaar langer, hetgeen resulteert in een latere beschikbaarheid van het evenemententerrein voor woningbouw.

4. Financiële aspecten

Kosten realisatie inrichtingsvoorstel

Het inrichtingsvoorstel en de hierover gemaakte afspraken met zowel DSO, Van Polanen, VVK, Sportplaza en waterschap, zijn vertaald in een kostenbegroting. In bijlage 15 treft u deze aan.

In deze begroting is om fiscale redenen (BTW) een onderscheid gemaakt tussen de kosten die rechtstreeks ten behoeve van de sportverenigingen worden gemaakt (velden, clubgebouwen etc), en de civiele kosten voor het upgraden van het omliggend openbaar gebied (parkeerplaatsen, riolering etc). Voor de eerste kostencategorie kan geen BTW worden teruggevorderd door de gemeente, voor de tweede wel. Dit resulteert uiteindelijk in een benodigd totaalbudget van € 3.753.335,-.

Eventuele kosten ten behoeve van een oplossing voor drumband Oranje Garde zijn hierin niet expliciet meegenomen. Mocht een eventuele oplossing niet binnen dit budget (post onvoorzien) mogelijk blijken, dan zal hierover separate besluitvorming dienen plaats te vinden.

Beheerssituatie (na verplaatsing)

Voor de volledigheid wordt hieronder nader ingegaan op de financiële aspecten van de beheerssituatie, nadat de verplaatsing is gerealiseerd. Met betrokken verenigingen zijn hierover afspraken gemaakt, welke de komende periode nader zullen worden uitgewerkt in nieuwe overeenkomsten (ter vervanging van de huidige overeenkomsten).

- Voor tennisvereniging Van Polanen geldt dat men in huidige situatie € 11.500,- huur betaalt voor banen en gebouw, maar in ruil hiervoor doet gemeente het onderhoud aan de banen en groen ten bedrage van circa € 30.000,- per jaar en onderhoud aan het gebouw (gemiddeld € 2000,- tot € 3000,- per jaar). In de nieuwe situatie betaalt men geen huur meer, maar gaat men zelf de accommodatie onderhouden. Men wordt eigenaar van het nieuwe clubgebouw (opstalrecht), en gaat dit zelf onderhouden;
- Voor korfbalvereniging DSO geldt dat men in de huidige situatie geen huur betaalt voor velden en gebouw (contract tot 2044). De gemeente doet onderhoud aan velden (bedrag circa € 5000,- per jaar) en aan het gebouw (gemiddeld € 2000,- tot € 3000,- per jaar). In de nieuwe situatie (kunstgras) wordt de onderhoudspost circa € 4500,- voor de gemeente, als overgangssituatie voor de eerste 15 jaar. Dus na deze periode gaat DSO het onderhoud zelf doen. Men wordt eigenaar van het nieuwe clubgebouw (opstalrecht), en dit gaat men direct zelf onderhouden;
- Voor voetbalvereniging VVK geldt dat men in huidige situatie huur voor de velden betaalt. Dit blijft men ook doen in de nieuwe situatie, met dien verstande dat ze van 5 naar 4 velden teruggaan. Het onderhoud blijft de gemeente doen. Alhoewel ook hier geldt dat men teruggaat van 5 naar 4 velden, zal de onderhoudslast ongeveer gelijk blijven, aangezien het onderhoud van kunstgras in dit geval duurder is dan het onderhoud van een natuurgrasveld.

DEEL C – Conclusies

1. Conclusies

Op basis van deel A van de verrichte haalbaarheidsstudie kan het volgende worden geconcludeerd:

- er zijn nagenoeg geen planologische belemmeringen voor herontwikkeling naar woningbouw aanwezig;
- het aspect geluid, en de wijze waarop hiermee kan worden omgegaan, zal nader dienen te worden onderzocht in het vervolgtraject;
- de waterhuishouding van het terrein verdient bijzondere aandacht. Om hier op creatieve wijze op in te spelen is reeds een subsidieaanvraag ingediend én gehonoreerd om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het realiseren van een aantal waterwoningen in het project;
- In deze fase van het project kan nog niet nader worden ingegaan op de financiële aspecten van de herontwikkeling van het evenemententerrein zelf. Feit is dat het plangebied geheel in gemeentelijke eigendom is, en er gelet op de omvang van de locatie naar verwachting circa 100 woningen kunnen worden gerealiseerd. Indien tot verplaatsing van de verenigingen wordt besloten, zal er een stedenbouwkundig ontwerp en een bijbehorend woningbouwprogramma worden opgesteld, en kan op basis hiervan een projectexploitatie worden opgesteld waarin de financiële aspecten gedetailleerd in beeld zullen worden gebracht.

Op basis van deel B van de verrichte haalbaarheidsstudie kan het volgende worden geconcludeerd:

- met zowel korfbalvereniging DSO als tennisvereniging Van Polanen is een akkoord bereikt over verplaatsing naar het terrein van VVK e.o.;
- met zowel Sportplaza als VVK is over de inpassing van DSO en Van Polanen een akkoord bereikt;
- het bereikte inrichtingsvoorstel heeft in planologische zin realiteitswaarde, op basis van de uitgevoerde quick scan milieuaspecten en verkennend overleg met het waterschap;
- de geraamde kosten voor het realiseren van het bereikte inrichtingsvoorstel bedragen € 3.753.335,-;
- het inrichtingsvoorstel is in planologische zin relatief eenvoudig te realiseren (vrijstelling, indien aanvraag bouwvergunning vóór 1 juli 2008), hetgeen betekent dat het evenemententerrein reeds in het najaar van 2009 beschikbaar zou kunnen zijn voor woningbouw;
- met drumband Oranje Garde is tot op heden nog geen oplossing bereikt. Hieraan zal de komende periode in overleg met de vereniging worden verder gewerkt. Er zijn meerdere scenario's te volgen.

DEEL D – Bijlagen