

***Commentaarnota inspraak en overleg ex.  
artikel 3.1.1. Bro***

***Bestemmingsplan  
“Moye Keene” in Klundert***

***15 september 2010***

## **I. 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 zal worden aangevuld.*

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 ontwerpbestemmingsplan 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 aan deze commentaarnota toegevoegd en zal in de Toelichting worden opgenomen.

## **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 van het bestemmingsplan Moye Keene is de Verantwoording van het groepsrisico door de gemeente toegevoegd

## **II. Inspraak**

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 deze commentaarnota gevoegd.

Schriftelijke reacties zijn ingekomen van:

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

Deze reacties zijn als eveneens bijlagen bij deze Commentaarnota gevoegd.

- I. 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 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.

II 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 Behoeftte 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

### **III. 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