

**Moerdijk**

**Bestemmingsplan Moye Keene**

**Nota van Zienswijzen**

werknummer:	02510.001
opdrachtgever:	Brabantse Waard
datum:	3 februari 2011
referentie:	02510.001n01



## **Inhoud**

1. Inleiding
2. Beantwoording zienswijzen
3. Ambtshalve aanpassingen

Bijlage 1 aanpassingen



# 1 Inleiding

Het bestemmingsplan Moye Keene is opgesteld om de bouw van een appartementencomplex mogelijk te maken. Het plangebied is gelegen op het perceel van de voormalige vleesfabriek aan de Moye Keene in Klundert.

## **Procedure**

Het ontwerp van het bestemmingsplan Moye Keene heeft van 4 november tot en met 15 december voor een ieder ter inzage gelegen.

Een 7-tal zienswijzen is schriftelijk bij de gemeenteraad ingediend. Alle ingebrachte zienswijzen zijn tijdig aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt, hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Moye Keene en zijn derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze Nota Zienswijzen behandeld en voorzien van een beantwoording en een conclusie. Concrete tekstvoorstellen voor de regels, die hieruit voortvloeien, zijn opgenomen in bijlage 1, Aanpassingen.

## **Ambtelijke aanpassingen**

In de toelichting en regels dienen enkele zaken te worden aangepast. In hoofdstuk 3 zijn deze ambtshalve wijzigingen aangegeven.



## 2 Zienswijzen

### Zienswijze 1. Moye Keene 6, Klundert

#### Reactie

##### *1. relatie peil-bouwhoogte*

Het is niet juist dat als peil de kruinhoogte van de Blauwe Sluisdijk wordt gehanteerd. Daarbij ligt de naastgelegen woonwijk Moye Keene circa 3.00 meter lager dan de kruin van de Blauwe Sluisdijk. Gezien vanuit dit standpunt heeft het gebouw voor de bewoners van Moye Keene een bouwhoogte van 13 meter. Indiener maakt gezien het bovenstaande het bezwaar dat er niet eenduidig, controleerbaar wordt gehandeld en de toekomstige handhaafbaarheid van omvang, hoogte en bouwvolume ernstig wordt belemmerd en/of onmogelijk is.

##### *2. omschrijving huidige situatie*

De omschrijving van de situering van het toekomstige gebouw in de huidige omgeving is niet volledig, zodat geen juist beeld wordt gegeven van de omgeving. Er zijn slechts twee van de vier windrichtingen beschreven en als gevolg daarvan zijn de consequenties voor de omgeving niet volledig in beeld gebracht.

##### *3. beschermd stadsgezicht*

Vanwege het vrije zicht op de stadswallen mag er niet worden gebouwd en is er een vrije groenstrook tussen de kavel van indiener en de Keene vliet. Welke regels hanteert de gemeente in relatie tot zicht op/ afstand van de historische vestingswerken?

##### *4. bouwwerk niet passend bij het historische karakter van Klundert.*

Het nieuwe bouwwerk past niet bij het historische karakter van Klundert met zijn kenmerkende lintbebouwing op de Blauwe Sluisdijk en de vestingswallen.

##### *5. aantasting woonomgeving*

Het gebouw levert een grote aantasting op voor het woongenot en de woonkwaliteit van indiener. De waarde van de woning zal dalen.

Daarnaast bevinden zich in de nieuwe groenstrook beeldbepalende kastanjabomen die volgens het plan zullen worden behouden. Indiener vraagt zich af of dit in de praktijk realiseerbaar is.

##### *6. locatieontwikkelingsovereenkomst*

Indiener verzoekt de gemeente de situatie ter plaatse nogmaals zorgvuldig in ogenschouw te nemen en te bezien of deze op juiste wijze is weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan.

##### *7. flora en fauna.*

Op 9 december heeft een veldonderzoek plaatsgevonden ten behoeve van de Quicksan Flora en fauna. Indiener stelt dat er in deze periode weinig dierenactiviteit te bespeuren valt, zodat waardevolle informatie is gemist. In het gebied komen vlermuizen en de ijsvogel voor. Verzocht wordt om het plangebied beter te onderzoeken.

##### *8. verkeerssituatie*

Indiener verzoekt de gemeente om de verkeerssituatie van de ingang/uitgang van het gebouw in het kader van de verkeersveiligheid te herzien en op een verbeterde manier op te nemen in het definitieve bestemmingsplan.

9. *Algemene planologische, beeldkwaliteit en stedenbouwkundige opmerkingen*

Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat er niet eerst een nieuw beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig plan is opgesteld. Verzocht wordt om dit alsnog te doen.

**Beantwoording:**

1. Als uitgangspunt bij het opstellen van de bouwtekeningen is gekozen om de Blauwe Sluisdijk als uitgangspunt te nemen. De maximale bouwhoogte van het gebouw mag gemeten vanaf het peil van de Blauwe Sluisdijk, ten hoogste 10 meter bedragen. De gronden aan de Moye Keene liggen ongeveer 1.75 meter lager. Dat betekent inderdaad dat gezien vanaf het maaiveld aan de Moye Keene het gebouw 1.75 meter hoger is. De definities van peil en de wijze van meten zijn hier inderdaad niet eenduidig in en zullen worden aangepast. Uitgangspunt blijft dat de bouwhoogte 10 meter is en wordt gerelateerd aan de Blauwe Sluisdijk.

Overigens is de maximale bouwhoogte van de woningen aan de Moye Keene en de woningen aan de Blauwe Sluisdijk in het vigerende bestemmingsplan ook 10 meter.

2. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast, de beschrijving zal gecompleteerd worden met de twee ontbrekende windrichtingen.

3. Het plangebied maakt volgens de structuurvisie onderdeel uit van het gebied waar gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering van bestaande woningen en de woonomgeving binnen de bebouwde kom wordt overwogen. Door de sanering van de bedrijfsbestemming en de bijbehorende bebouwing wordt een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de woonomgeving. De bouw van nieuwe woningen past binnen deze ontwikkeling. Bij de algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden die opgesteld zijn ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling, is ook aangegeven dat er voldoende openheid gecreëerd moet worden. Hiervoor wordt een afstand van minimaal 5 meter tot de bovenzijde van het talud van de vestingwerken aangehouden.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

4. Bij de algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden, die zijn opgesteld ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling, is nadrukkelijk aangegeven dat het historische karakter van de vestingstad als uitgangspunt moet worden gebruikt. Bij het opstellen van het bouwplan is hier dan ook rekening mee gehouden. De bouwhoogte, almede de oriëntering van het gebouw zijn bepaald door de omgeving. De gemeente is dan ook van mening dat het gebouw past bij de omgeving en dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

5. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan in het plangebied een bedrijf worden gebouwd op een oppervlakte van ongeveer 37 bij 22 meter. De toenmalige goothoogte is bepaald op 4.80 meter met een kap. Uitgaande van een dakhelling van niet meer dan 38 graden, mag er een kap van behoorlijke hoogte worden gerealiseerd (ongeveer 13,5 m). De gemeente is van mening dat met de wijziging van de bestemming van de gronden in een woonbestemming, er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering optreedt. Indien indiener van mening is dat er sprake is van aantasting van het woongenot, dan is er de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeclaim.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

6. De gemeente is van mening dat het de toelichting ten goede komt, als de beschrijving van het plangebied zal worden aangevuld.

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

7. Door het bureau AGEL adviseurs is een quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Deze quickscan houdt in dat er op basis van bronnenonderzoek en een veldbezoek een beoordeling



wordt gemaakt van de ter plaatse aan te treffen beschermde planten- en diersoorten en de te verwachten effecten van de voorgenomen ingreep op deze soorten. Er hoeft geen veldinventarisatie te worden opgesteld. Deze is wel seizoensgebonden en bevat meerdere veldbezoeken.

Op basis van de quickscan kan gefundeerd worden gesteld dat de voorgenomen ingreep geen negatieve dan wel te verwaarlozen effecten zal hebben op het plangebied. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze *niet* worden aangepast.

8. Er zal inderdaad sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit moet echter afgezet worden tegen het aantal verkeersbewegingen die er waren toen de fabriek nog in werking was. De toename is in dat licht bezien en wordt door de gemeente aanvaardbaar geacht. Bij de realisatie van het bouwplan moet worden voldaan aan de algemeen geldende verkeersregels en normen. Vanzelfsprekend zullen deze in acht worden genomen, zodat er geen verkeersonveilige situatie zal ontstaan.

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld.

9. Dit plan betreft een uitwerking van de Structuurvisie Plus van de gemeente, waarin het gebied is aangegeven als een gebied waar kwaliteitsverbetering van bestaande woningen en woonomgeving wordt overwogen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is door de gemeente een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld ten behoeve van het te ontwikkelen appartementencomplex. Hierbij is de directe omgeving van de projectlocatie als uitgangspunt genomen, waarbij rekening is gehouden met bijvoorbeeld de nabijgelegen vestingwerken, minimale afstandsmaten tot aan de reeds bestaande woningen en maximale bouwhoogten. De architectonische uitwerking is vervolgens uitgewerkt binnen deze randvoorwaarden. Hiermee is de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige kwaliteit van het te ontwikkelen gebied voldoende gewaarborgd. Een separaat beeldkwaliteitsplan is derhalve niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze *niet* worden aangepast.

#### **Conclusie:**

De zienswijze is gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De onderdelen onder 1, 2, 6 en 8 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 2, Blauwe Sluisdijk 1 en 2, Klundert**

Indieners hebben de volgende bezwaren:

1. door de hoogbouw, met ramen aan de noordkant, wordt de privacy verstoord; er zal inkijk in de woningen en de tuinen zijn.
2. er zal meer onrust zijn, door de toename van het aantal bewoners en de daarbij behorende auto's op het parkeerterrein.
3. de hoogbouw heeft tot gevolg dat het noodzakelijke zonlicht in de helft van het jaar, periode lente, winter en herfst, niet of nauwelijks beschikbaar is in de bestaande woningen aan de Blauwe Sluisdijk;
4. er is minder rust en ruimte; de kwaliteit en het woonplezier van de omwonenden wordt aangetast;
5. door de geplande parkeerplaatsen naast de bestaande tuinen te situeren, zal er naar verwachting stank- en geluidsoverlast ontstaan;
6. De geplande nieuwbouw heeft een hoogte van 12 meter, dat is 33,335 hoger dan een gemiddeld woonhuis met twee lagen en een dak;

**Beantwoording:**

1 en 4. De situatie zal inderdaad anders zijn dan in de huidige situatie, waarbij er sprake is van een braakliggend terrein. De ontwikkeling moet echter in het licht worden gezien van de mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt op basis van de bedrijfsbestemming. Het gehele gebied kent verder een woonbestemming, zodat eveneens een woonbestemming op de projectlocatie een logische keuze is. Het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan grenst overigens direct aan de percelen Blauwe Sluisdijk 3 en 5. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een afstand van 15 meter aangehouden tot aan het bouwvlak.

Mocht indiener inderdaad van mening zijn dat er sprake is van aantasting van het woongenot, dan is er de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeclaim. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording in zienswijze 1, onder 5.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

2 en 5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8. Hier wordt aan toegevoegd dat de gemeente van mening is dat de nieuwe situatie weliswaar een andere verkeerssituatie met zich meebrengt, maar dat de gemeente overlast hiervan zeer beperkt zal zijn. Er zal sprake zijn van omgevingsgeluiden, die zich nu al voordoen in de woonwijk.

De toelichting van het bestemmingsplan zal met betrekking tot het aspect verkeer worden aangevuld.

3. De woningen aan de Blauwe Sluisdijk zullen inderdaad in bepaalde perioden schaduw hinder ondervinden, die er op dit moment niet is. Dit moet wel worden gerelateerd aan de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan in het plangebied een bedrijf worden gebouwd op een oppervlakte van ongeveer 37 bij 22 meter. De toenmalige goothoogte is bepaald op 4.80 meter met een kap. Uitgaande van een dakhelling van niet meer dan 38 graden, mag er een kap van behoorlijke hoogte worden gerealiseerd.

Mocht indiener inderdaad van mening zijn dat er sprake is van aantasting van het woongenot, dan is er de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeclaim

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

6. Verwezen wordt naar de beantwoording in zienswijze 1, onder 1. De regels van het bestemmingsplan zullen op dit punt worden verduidelijkt.

**Conclusie:**

De zienswijze is gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De onderdelen onder 2, 5 en 6 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 3, Moye Keene 5, Klundert***1. Hoogte van het nieuw te bouwen appartementencomplex*

Uitgaande van het hoogteverschil (de huizen in Moye Keene liggen 3 tot 4 meter lager dan de blauwe Sluisdijk) en het peil van de Blauwe Sluisdijk, wordt het appartementencomplex 8 tot 10 meter hoger dan de bestaande bebouwing. Indiener is het met dit hoogteverschil niet eens.

*2. Bezonningsstudie*

De uitgangspunten van de bezonningsstudie zijn niet correct. Er is uitgegaan van de situatie dat alle omliggende gebouwen op dezelfde hoogte liggen als het nieuw te bouwen appartementencomplex.

Dit is niet juist, waardoor de uitkomst van het onderzoek positiever is dan in werkelijkheid het geval is. De schaduwwerking is voor het perceel van indiener veel hoger.

### *3. Akoestisch rapport*

Ook in dit rapport is geen rekening met het hoogteverschil. Er zal door de toename van het verkeer en de verkeersmaatregelen in de Moye Keene en op de Hoogstraat/Blauwe Sluisdijk veel meer geluidsoverlast ontstaan, bovenop de overlast die door het gebouw zelf wordt veroorzaakt.

### *4. Financiële haalbaarheid*

Indiener verzoekt de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Indiener vreest leegstand, ook gezien in het kader van de economische crisis. Verder constateert indiener dat er een woningbehoefte onderzoek door de gemeente is uitgevoerd. Indiener vraagt zich af wanneer dit onderzoek is uitgevoerd en wat de resultaten daarvan waren.

### *5. Parkeerprobleem*

Indiener vreest parkeerproblemen. Er is nu al sprake van parkeeroverlast en dit zal alleen maar verslechteren door de bewoners en hun bezoekers. Niet duidelijk is hoe de toekomstige situatie eruit komt te zien.

### *6. Toename verkeersdruk*

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. Volgens indiener kan dit niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goed ontsluiting.

### *7. Afwatering*

Indiener maakt zich zorgen om de afwatering bij heftige regenval. Kennelijk kunnen er op het terrein van het appartementencomplex niet voldoende voorzieningen worden getroffen.

### *8. Schade aan omliggende woningen*

Indiener vreest dat de bouwwerkzaamheden schade aan zijn woning veroorzaakt. Tevens vraagt hij zich af of er geen nadelige effecten zullen ontstaan voor de aanwezige kabels en leidingen.

### *9. Aantasting woongenot*

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van indiener. Het betreft de aspecten privacy, lichtinval (bezonning), uitzicht (in plaats van zicht op groen, zicht op een stenen muur), geluidsoverlast (open- en dichtslaande deuren, praten op straat) en lichthinder (de ontsluiting van het complex ligt recht tegenover de woning van indiener),

### *10. Waardevermindering woning*

Indiener vreest dat de waarde van zijn woning sterk verminderd door de bouw van het appartementencomplex.

### *11. Alternatieve oplossing*

Indiener vraagt zich af waarom er niet gekozen is voor het eerste ontwerp, wat nog acceptabel was.

## **Beantwoording:**

1. Verwezen wordt naar de beantwoording in zienswijze 1, onder 1. De regels van het bestemmingsplan zullen op dit punt worden verduidelijkt.

2. Bij de bezonningsstudie is inderdaad het hoogteverschil van 1.75 meter niet meegenomen. De gemeente is van mening dat gezien de resultaten van de bezonningsstudie, dit hoogteverschil geen wezenlijk ander beeld zal geven. Er zal inderdaad sprake zijn van extra schaduwwerking, met name in het voor- en najaar. De gemeente is overigens wel van mening dat dit moet worden afgezet tegen de huidige situatie, waarbij op de gronden van de projectlocatie op basis van de geldende bestemming een bedrijfsgebouw van aanzienlijke afmetingen mag worden gebouwd. Daarnaast is er in de achtertuin van het adres Moye Keene 3 sprake van dichte beplanting, die ook voor veel schaduwwerking zorgt. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

3. In het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van gegevens en aannames, welke door een onafhankelijke deskundige, Regionale Milieudienst West-Brabant, zijn beoordeeld en geaccordeerd. De gemeente gaat er dan ook vanuit dat de akoestische gegevens voldoende zijn. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

4. In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2.3 uitgebreid aandacht besteed aan het Beleidsplan Wonen 2007-2011. Op de gemeentelijke website is dit Beleidsplan, onder het thema Wonen, te raadplegen. In hoofdstuk 3.1. van dat Beleidsplan wordt ingegaan op het Woningbehoefteonderzoek uit 2006. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van dat onderzoek weergegeven.

5 en 6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden verduidelijkt.

7. Het Waterschap is akkoord met de waterparagraaf in het bestemmingsplan. Hieraan wordt nog toegevoegd dat in principe rechtstreeks wordt afgekoppeld op de gracht. Hiervoor wordt nog ontheffing bij het Waterschap aangevraagd. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

8. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt ten aanzien van het voorkomen van schade aan omliggende woningen. Om deze reden zal een vooropname van de omliggende woningen plaatsvinden, om de huidige situatie te bepalen. Vanzelfsprekend zal er rekening worden gehouden met de al in het plangebied en omgeving aanwezige kabels en leidingen. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

9. en 10. De situatie zal inderdaad anders zijn dan in de huidige situatie, waarbij er sprake is van een braakliggend terrein. De ontwikkeling moet echter in het licht worden gezien van de mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt op basis van de bedrijfsbestemming. Het gehele gebied kent verder een woonbestemming, zodat eveneens een woonbestemming op de projectlocatie een logische keuze is. Mocht indiener inderdaad van mening zijn dat er sprake is van aantasting van het woongenot, dan is er de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeclaim. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

11. Het uiteindelijke ontwerp, zoals dat er nu ligt, is het bouwplan dat voldoet aan de wensen en randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld. Daarnaast is het financieel haalbaar. Het is een ontwerp dat gebaseerd is op eerdere ontwerpen, die om uiteenlopende redenen niet uitvoerbaar bleken.

**Conclusie:**

De zienswijze is gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De onderdelen onder 1, 5 en 6 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 4, Moye Keene 3, Klundert

De zienswijze van indiener is identiek aan de zienswijze ingediend onder brief 3. Voor de beantwoording en de conclusie hiervan wordt korthedshalve verwezen naar de samenvatting, beantwoording en de conclusie gegeven onder brief 3.

## Zienswijze 5, De Gracht 2, Klundert

### 1. Peil

Voor het peil wordt de hoogte van de weg Blauwe Sluisdijk aangehouden. Dit strookt niet met de definitie van peil in het bestemmingsplan. Gevolg hiervan is dat het appartementencomplex veel hoger komt te liggen dan wanneer de Moye Keene als peil wordt gebruikt.

### 2. Hoogte van het complex

In het bestemmingsplan wordt geen maximale hoogte voor de bebouwing vastgesteld. Daarnaast past een appartementencomplex niet in het omgevingsbeeld van Klundert. In de directe omgeving staan slechts huizen van maximaal twee bouwlagen.

De bewoners aan de Gracht en de Moye Keene worden beperkt in hun uitzicht.

### 3. Groen

Indiener vreest dat toekomstige bewoners een kapvergunning voor de karakteristieke kastanjabomen zullen aanvragen. Door de bouw van het complex verdwijnt bovendien 550m<sup>2</sup> groenvoorziening.

### 4. Aantasting historisch karakter Klundert

Klundert heeft een zeer historisch karakter, juist op de plek van het bestemmingsplan. Dit uit zich in laagbouw en traditionele huizen, waarmee geen rekening wordt gehouden. Laagbouw zou hier op zijn plaats zijn. Daarnaast wordt het zicht onevenredig aangetast vanwege het grote bouwvolume

### Beantwoording:

1 en 2. Verwezen wordt naar de beantwoording in zienswijze 1, onder 1. De regels van het bestemmingsplan zullen op dit punt worden verduidelijkt.

3. De kastanjes bepalen sterk het beeld van het open gebied richting de Gracht. Zoals gezegd zal de gemeente zich inspannen om de kastanjes te beschermen en te behouden. Daarnaast benadrukt de gemeente dat het plangebied geen deel uitmaakt van een bestaande structurele groenvoorziening, die bepalend is voor het karakter van de wijk. Het betreft een braakliggend terrein, dat een bedrijfsbestemming heeft. Er is dan ook geen bijzondere beplanting aanwezig.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

4. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 9. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

### Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De onderdelen onder 1 en 2 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 6, Hoogstraat 42, Klundert**

1. Indiener vreest dat het uitzicht vanuit zijn woning sterk wordt verminderd, nu het groen verdwijnt en plaatsmaakt voor bebouwing. Gevreesd wordt dat ook de kastanjes zullen worden gekapt.
2. Daarnaast is indiener van mening dat 14 meter te hoog is voor de locatie en dat het te bebouwen oppervlak veel groter is dan het voormalige bedrijventerrein.
3. Tevens vreest indiener voor een toename van het verkeer door de Hoogstraat.
4. Tot slot geeft indiener aan dat het gebouw totaal niet past bij het historische karakter van Klundert.

#### **Beantwoording:**

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5 onder 3. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 5. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.
3. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 8. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld.
4. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 9. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

#### **Conclusie:**

De zienswijze is gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Het onderdeel 3 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 7, Waterschap Brabantse Delta**

Indiener wijst op het feit dat indien een deel van het maaiveld en dijklichaam zal worden afgegraven binnen de zonering van de compartimenteringskering een watervergunning dient te worden aangevraagd.

#### **Beantwoording:**

De gemeente heeft hiervan kennis genomen. Indien een dergelijke afgraving aan de orde is, zal een watervergunning worden aangevraagd. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze *niet* worden aangepast.

#### **Conclusie:**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3 Ambtshalve aanpassingen

#### **Toelichting.**

In de toelichting is in de paragrafen 2.3 en 3.2 abusievelijk opgenomen dat het plangebied deel uitmaakt van het karakteristieke kerngebied van Klundert zoals dat is aangewezen in de Structuurvisie plus Moerdijk. Bij nadere beschouwing blijkt het plangebied te liggen op gronden die zijn aangewezen als gebied waar wordt overwogen om kwaliteitsverbetering van bestaande woningen en woonomgeving binnen de kom te realiseren.

De toelichting zal hierop worden aangepast.

#### **Regels**

##### Artikel 7

Dit artikel maakt het overschrijden van het bouwvlak mogelijk. Met Brabants Westhoek (nu Brabantse Waard) is de afspraak gemaakt om dit niet mogelijk te maken. Alle bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Dit artikel 7 moet dan ook worden geschrapt.





# Bijlage 1 Aanpassingen

Uit artikel 2 lid 2.2 wordt de zinsnede "het peil....zijnde" verwijderd en vervangen door de volgende zinsnede: "de kruin van de weg "Blauwe Sluisdijk" tot aan het hoogste punt van een bouwwerk".

Artikel 7 komt te vervallen.