

# Verslag

**Project : 128. Herontwikkeling Evenemententerrein Klundert**

Onderwerp: Klankbordgroep  
Datum: 18 juni 2009  
Aanwezig: Mevr. Hendriks, dhr. Bak, dhr. v/d Kallen, dhr. Leijten, dhr. v. Wensen, dhr. v/d Hil, dhr. Goud, dhr. Kapaan, dhr. Verschoor (klankbordgroep)  
Dhr. van Merrienboer, dhr. Vinken, dhr. Frijters (gemeente)  
Afwezig met kennisgeving: Mevr. Nuijten  
Afwezig zonder kennisgeving: Dhr. Verkerk, dhr. Veen, dhr. Römer  
Verslag gemaakt door: JF

## **Deel I - verslag**

### **1. Opening en mededelingen**

JF opent om 19:30 uur de vergadering.

### **2. Verslag vorige vergadering**

Er zijn geen opmerkingen dus wordt het verslag van 2 april jl. vastgesteld. T.a.v. de openstaande actiepunten uit het verslag stelt JF voor om KB01 als afgerond te beschouwen. Alhoewel inhoudelijk misschien niet helemaal juist, is de naam evenemententerrein gaandeweg de rit toch een begrip geworden. Klankbordgroep stemt hiermee in. Met betrekking tot KB14 heeft EV 3D impressies gemaakt voor plandeel Van Polanenpark. Dit om een indicatie te geven hoe de te realiseren woningen zich verhouden tot de bestaande woningen. EV licht de impressies toe, terwijl deze circuleren. Het actiepunt is hiermee afgerond.

### **3. Algemene stand van zaken project**

#### Werkzaamheden sportpark

Op 6 juni jl. is het nieuwe gebouw van Oranje Garde officieel geopend. De bouw van de nieuwe clubgebouwen van DSO en Van Polanen is in volle gang. In oktober worden deze opgeleverd. Aannemer Krinkels is gestart met de aanleg van de buitenaccommodaties. Deze moeten in november gereed zijn. Aan het eind van het jaar kunnen de bestaande clubgebouwen op het evenemententerrein dus tegen de vlakte.

#### Bestemmingsplan

N.a.v. de ontvangen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan is een nota zienswijzen opgesteld. Deze is samen met het vast te stellen bestemmingsplan door het college aan de raad aangeboden. Het college stelt de raad voor de zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. De indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze op 6 juni jl. mondeling toe te lichten aan de hoorcommissie. Het bestemmingsplan staat op de agenda van de raadscommissie Fysieke Infrastructuur op 23 juni a.s. en van de gemeenteraad op 16 juli a.s. De indieners van zienswijzen kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan nog beroep instellen bij de Raad van State. Dit zou tot vertraging in het project leiden.

#### Samenwerking corporaties

JF heeft in april al toegelicht wat de beoogde rol voor de corporaties was in dit project. Dit is nu geformaliseerd door een collegebesluit en de ondertekening van de uitgangspunten voor de ontwikkeling door de corporaties op 23 april jl. Brabants Westhoek en SWZ nemen samen de totale woningbouw (behalve de zelfbouwkavels bij het Van Polanenpark) voor hun rekening binnen de kaders van het bestemmingsplan en de gebiedscriteria. De gemeente realiseert de openbare ruimte, dus riolering, straatwerk, groen, waterpartijen etc. De winst van de corporaties zal worden ingezet voor maatschappelijke doelen in de gemeente Moerdijk. Hierbij valt te denken aan leefbaarheidsprojecten zoals een buurthuis e.d. Verder zal de wijk een duurzaam karakter krijgen dankzij een gesloten warmtepompstelsel voor de verwarming (en koeling) van de huizen. Ook zaken zoals bouwprogramma en beeldkwaliteit zijn hierin vastgelegd. Op verzoek van de klankbordgroep zal de uitgangspuntennotitie in de volgende vergadering worden besproken (**actie**). Deze uitgangspuntennotitie vormt de basis voor het contract tussen gemeente en de op te richten VOF (bestaande uit beide corporaties).

## 4. Vervolgstappen en planning

### Bouwrijp maken

HvM licht toe welke zaken er op dit moment spelen op civieltechnisch vlak. Er is geotechnisch onderzoek verricht om te analyseren wat de bodemgesteldheid is. Relevant voor aanleg wegen, riolering, ophogen plangebied etc. Ook stabiliteit van het dijklichaam moet worden onderzocht, wanneer aan de voet hiervan een grote waterpartij wordt gegraven. Gelet op samenstelling bodem zullen er forse paallengtes nodig zijn onder de woningen (15 tot 20 m). Om zettingen te minimaliseren zullen de straten in de nieuwe wijk in de bouwrijpfase ongeveer 3 maanden worden voorbelast met een zandpakket van circa 2 meter. Wanneer dit niet wordt gedaan, ontstaan er problemen met verzakken van riolering, straten etc. Dhr. Leijten geeft aan dat de hemelwaterafvoer (hwa) van de Van Strijenstraat nu al een probleem is, en de 7 extra woningen bij het Van Polanenpark dit zullen verergeren. HvM geeft aan de hwa van deze kavels direct zal worden afgekoppeld op de watergang, zodat het bestaande stelsel hier niet mee wordt belast. Er zal een gescheiden stelsel worden aangelegd voor de kavels, en de bestaande kruising zal worden meegenomen bij afkoppeling. HvM geeft ook nog aan dat er in de centrale waterpartij een stuw komt, zodat er daadwerkelijk sprake is van retentie.

JF vertelt dat de zendmast op het terrein deze zomer moet worden afgebroken. KPN heeft al anderhalf jaar vergunning voor het bouwen van een nieuwe mast op sportpark Molenvliet, maar hier maakt men tot op heden geen haast mee. Mast staat echter in de weg voor bouwrijp maken. KPN wordt nu aangeschreven. Het trafohuisje aan de Ambachtsherenweg is reeds gesloopt. Er is een compactere trafo met een grotere capaciteit voor teruggeplaatst aan de overzijde van de Beatrijsweg.

HvM geeft een korte toelichting op het concept inrichtingsplan. Dit zal nader worden uitgewerkt in een definitief inrichtingsplan en daaruitvoervloeiende bestekken voor bouwrijp en woonrijp maken. Dhr. Bak vraagt hoe het zit met groen in de wijk. HvM geeft aan dat de intentie is om te kijken of er op de "brink" in de wijk bestaande bomen kunnen worden herplant. E.e.a. afhankelijk van de staat van bomen in en om het plangebied. HvM legt uit dat alle bomen jaarlijks visueel worden geïnspecteerd. Op basis hiervan wordt de staat van bomen vastgelegd en wordt jaarlijks bepaald welke bomen op de kaplijst terechtkomen. Veel bomen aan de Beatrijsweg zijn er slecht aan toe.

Mevr. Hendriks geeft aan dat de afvoer in haar woning soms borrelt en vraagt zich af of dit probleem nog groter wordt wanneer alle nieuwe woningen worden aangesloten op het stelsel. HvM legt uit hoe het rioleringsstelsel werkt en vermoedt dat het borrelen te maken heeft met een ontluichtingsprobleem. Hij zal dit nog afstemmen met zijn collega die zich specifiek met riolering bezighoudt. Doordat in de nieuwe wijk een gescheiden stelsel wordt aangelegd voor hemelwater en vuilwater, kunnen de nieuwe woningen zonder problemen op het bestaande stelsel worden aangesloten.

### Ontwikkelen woningen

Dhr. v/d Kallen vertelt hoe de corporaties dit oppakken. In de eerste fase zullen de blokken 1 en 4 worden gebouwd. Tegelijkertijd geeft de gemeente de kavels in blok 5 uit. In de tweede fase worden de blokken 2 en 3 gebouwd. Het programma voor betreffende blokken is vastgelegd in de eerdergenoemde uitgangspuntennotitie en is geënt op het woningbehoefte onderzoek uit 2006 en het gemeentelijke beleidsplan Wonen 2007-2011. In blok 1 worden patiowoningen in de huur gerealiseerd (5), een blok rijwoningen in de huur, een blok in de goedkope koopsector (met Maatschappelijk Gebonden Eigendom), en een blok met 2-onder-1-kap en geschakelde woningen in de categorie middelduur. In blok 4 zullen duurdere koopwoningen worden gerealiseerd.

### Wijze van aanbesteden

Dhr. v/d Kallen geeft aan dat per blok kaders worden opgesteld (bestemmingsplan, beeldkwaliteit, gewenste kubieke meters, maximale bouwkosten etc) en dat deze vervolgens door de corporaties worden uitgezet bij 3 of 4 marktpartijen. Deze worden uitgenodigd om een aanbieding te doen op basis van design & construct principe. Daarna vindt samen met gemeente selectie van partij plaats. Op deze wijze kan een versnelling in het ontwerp- en bouwproces plaatsvinden, kan de prijs/kwaliteit verhouding worden geoptimaliseerd en kan worden voorkomen dat er een eenheidsworst wordt gerealiseerd. De uit te nodigen partijen bouwen volgens systemen waarin veel keuzevrijheid voor de uiteindelijke koper of huurder kan worden ingebouwd.

### Planning

De detailplanning voor het project zal de volgende vergadering worden besproken (**actie**).

### Marketing/gebiedscommunicatie

De corporaties gaan een communicatieplan opzetten om maximale aandacht voor de nieuwe wijk te krijgen en potentiële kopers/huurders vroegtijdig te enthousiasmeren en te betrekken bij de ontwikkeling. HvdK denkt hierbij aan zaken zoals een groot bouwboard op de hoek Blauwe Sluisdijk/Beatrijsweg, een nieuwsbrief en/of een website voor het project.

#### Organisatiestructuur VOF

HvdK en JF schetsen de organisatiestructuur die wordt opgetuigd. Dit komt nader aan de orde bij het bespreken van de uitgangspuntennotitie. Feit is dat zowel gemeente als corporaties hechten aan het doortrekken van de rol van de klankbordgroep naar de uitvoeringsfase van het project.

#### Woonrijp maken

Ook het woonrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden, gekoppeld aan de gefaseerde oplevering van woningen. De basis hiervoor is het op te stellen inrichtingsplan, dat ook in de klankbordgroep aan de orde zal komen.

### **5. Volgende vergadering**

De volgende vergadering zal worden gehouden op 17 september a.s. om 19:30 uur in de Niervaert te Klundert.

### **6. Rondvraag**

Mevr. Hendrixx vraagt of er aandacht is voor het beperken van de toekomstige bouwoverlast. HvdK geeft aan dat overlast nooit helemaal kan worden voorkomen, maar hij zal het signaal meenemen. Er kunnen bv. afspraken worden gemaakt met aannemers en onderaannemers om e.e.a. binnen alle redelijkheid te beperken.

Dhr. Bak vertelt dat de Stadsraad van Amnesty International een brief heeft gekregen over het planten van een linde op het centrale plein in de nieuwe wijk. HvM geeft aan dat hij geen voorstander is van een linde i.v.m. plak. Maar een andere boom is bespreekbaar. De inrichting van de "brink" zal later nader aan de orde komen in de klankbordgroep (**actie**).

Dhr. Spit informeert naar het financiële aspect van de ontwikkeling. JF vertelt dat de raad tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan op 16 juli a.s. zal beslissen over het vaststellen van de projectexploitatie. Grofweg komt het erop neer dat de gemeente op de woningbouwontwikkeling circa €3 miljoen overhoudt na aftrek van de kosten voor realisatie van het openbaar gebied, en dat de verplaatsing van de verenigingen naar sportpark Molenvliet circa €4 miljoen kost. Per saldo kost de totale gebiedsontwikkeling, waarmee Klundert zowel qua woningbouw als qua voorzieningen een flinke impuls krijgt, dus ongeveer €1 miljoen.

Dhr. Verschoor vraagt of al bekend is welke bomen in de hoek Van Polanenpark zullen moeten worden gekapt. Hij verzoekt daarbij rekening te houden met de aanwezige uilenpopulatie. HvM geeft aan dat hij dit nader in kaart zal brengen en komt hier volgende vergadering op terug (**actie**). Sowieso is de gemeente gebonden aan de Flora & Faunawet als het gaat om moment van kap etc.

### **7. Afsluiting**

JF dankt de aanwezigen voor hun komst en sluit om 22:00 uur de vergadering.

## Deel II - Openstaande actiepunten

	Omschrijving	Status	Wie	Uiterlijk
KB01	Naamgeving project	Afgerond	klankbord	-
KB02	Publicatie verslagen klankbordgroep op internet	Afgerond	gemeente	Vanaf heden
KB03	Versturen startdocument aan klankbordgroep	Afgerond	gemeente	01-06-07
KB04	Toezenen haalbaarheidsstudie aan klankbordgroep na collegebesluit	Afgerond	gemeente	Begin november
KB05	Agenderen onderwerp informatieavond	Afgerond	gemeente	Jan 2008
KB06	Detailplanning verstrekken aan klankbordgroep	Afgerond	gemeente	Bij start bp traject
KB07	Opstellen concept ontwerp en voorleggen aan klankbordgroep	Afgerond	gemeente	Februari 2008
KB08	Verfijnen concept ontwerp	Afgerond	gemeente	Mei
KB09	Organiseren informatie/inspraakavond	Afgerond	gemeente	Na zomer
KB10	Informerende klankbordgroep over start bestemmingsplantraject	Afgerond	gemeente	sept 2008
KB11	Foto's beeldkwaliteit	Afgerond	klankbord	aug 2008
KB12	Voorstel beeldkwaliteit	Afgerond	gemeente	volgende vergadering
KB13	Suggesties straatnaamgeving	Afgerond	klankbord	Eind sept
KB14	3D impressie bouwmassa Van Polanenpark	Afgerond	gemeente	volgende vergadering
KB15	Bespreken uitgangspuntennotitie corporaties	Openstaand	gemeente	volgende vergadering
KB16	Bespreken projectplanning	Openstaand	gemeente	volgende vergadering
KB17	Bespreken inrichtingsplan, specifiek "brink"	Openstaand	gemeente	Vóór start WRM
KB18	In kaart brengen te kappen bomen hoek Van Polanenpark	Openstaand	gemeente	volgende vergadering

## Deel III - Bijlagen

Samenstelling klankbordgroep		
Naam	Betrokken	E-mailadres
Dhr. van den Boom	Brabants Westhoek	<a href="mailto:ruud.vanden.boom@brabantswesthoek.nl">ruud.vanden.boom@brabantswesthoek.nl</a>
Dhr. Verkerk	ABB (verhuurder appartem.)	<a href="mailto:info@abbontwikkeling.nl">info@abbontwikkeling.nl</a>
Dhr. Van den Hil	Bewoner Van Polanenpark	<a href="mailto:pvandenhil@hotmail.com">pvandenhil@hotmail.com</a>
Mevr. Vermeulen	Bewoner Ambachtsherenweg	<a href="mailto:vermeulenm@12move.nl">vermeulenm@12move.nl</a>
Dhr. Kapaan	VvE app. Ambachtsherenweg	<a href="mailto:hans@kapaan.com">hans@kapaan.com</a>
Mevr. Nuijten	Huurdersvereniging	<a href="mailto:nuijtend@home.nl">nuijtend@home.nl</a>
Dhr. Veen	Tennisvereniging Van Polanen	<a href="mailto:veensite@uwnet.nl">veensite@uwnet.nl</a>
Dhr. van Wensen	Makelaar	<a href="mailto:pieter.ettenleur@vandersande.nl">pieter.ettenleur@vandersande.nl</a>
Dhr. Goud	Stadsraad Klundert	<a href="mailto:jandickgoud@hetnet.nl">jandickgoud@hetnet.nl</a>
Dhr. Bak	Stadsraad Klundert	<a href="mailto:Bak00250@planet.nl">Bak00250@planet.nl</a>
Dhr. Römer	Stadsraad Klundert	<a href="mailto:h.rmer@kpnplanet.nl">h.rmer@kpnplanet.nl</a>
Mevr. Hendrixx	Bewoner Ambachtsherenweg	<a href="mailto:gonnyhendrixx.farla@wanadoo.nl">gonnyhendrixx.farla@wanadoo.nl</a>
Dhr. Spit	Bewoner Van Polanenpark	<a href="mailto:han-hein.spit@nl.bosch.com">han-hein.spit@nl.bosch.com</a>
Dhr. Leijten	Huurder Van Strijenstraat	<a href="mailto:a-leyten@home.nl">a-leyten@home.nl</a>
Dhr. Frijters (voorzitter)	Gemeente Moerdijk	<a href="mailto:joost.frijters@moerdijk.nl">joost.frijters@moerdijk.nl</a>

 Wisselen elkaar af (vertegenwoordiging Van Polanenpark)

 Wisselen elkaar af (vertegenwoordiging Ambachtsherenweg)