

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

***Bestemmingsplan
Kloosterblokje IV***

Augustus 2011

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 Kloosterblokje IV aan de volgende instanties toegestuurd:

1. Provincie Noord-Brabant, directie ROH
2. VROM-Inspectie Regio Zuid
3. Waterschap Brabantse Delta
4. Brandweer Midden en West Brabant.

Van de instanties genoemd onder 1 en 3 is een inhoudelijke reactie ontvangen. De onder 2 genoemde instantie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

De ingekomen reacties zijn als bijlagen bij deze Commentaarnota gevoegd.

Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving

In haar brief van 21 april 2011 maakt de provincie haar inspraakreacties kenbaar tegen het bestemmingsplan. Puntgewijs gaat het om de onderstaande bezwaren:

1. Door de provincie wordt geconcludeerd het bestemmingsplan Kloosterblokje IV niet voldoet aan de regels zoals gesteld in de Verordening ruimte 2011. De strijdigheid heeft betrekking op het ontbreken van een onderbouwing over de te realiseren kwaliteitsverbetering conform artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2011.
2. Er wordt geconstateerd dat het plangebied op de kaart 'Cultuurhistorie' gelegen is in een cultuurhistorisch vlak (polder De Ruigenhil) en dat hetgeen in paragraaf 6.7.2 van de toelichting staat aangegeven over het ontbreken van cultuurhistorische waarden, niet correct is. Hiermee voldoet het bestemmingsplan niet aan artikel 7.4 van de Verordening ruimte 2011.
3. Het bestemmingsplan bevat geen regels ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waarden.
4. Vanuit de provincie wordt gevraagd het bestemmingsplan aan te passen op de hierboven genoemde punten.

Reactie gemeente

Ter uitvoering aan het bepaalde in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte 2011 en ten behoeve van de gewenste kwaliteitsverbetering heeft de gemeente Moerdijk met Van Wanrooij Projectontwikkeling BV op 28 maart 2011 een locatie-ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In artikel 5.1. van deze overeenkomst is bepaald, dat de ontwikkelaar aan de gemeente een bijdrage in de Reserve Bovenwijks verschuldigd is van € 16,- per m² netto uitgeefbaar terreinoppervlakte voor woningbouw. Dit principe is tevens vastgelegd in de nieuwe Structuurvisie van de gemeente Moerdijk zoals vastgesteld op 9 juni 2011. In het kader van de Nota Kostenverhaal vindt hiervan een nadere uitwerking plaats, waarbij is bepaald dat van deze bijdrage een vergoeding van € 2,- wordt gestort in het gemeentelijke Groenfonds. Dit fonds zal gebruikt worden als voeding voor compenserende maatregelen voor onder andere het project Kloosterblokje IV in Willemstad.

De gemeente is het met de provincie eens dat er in de toelichting te weinig aandacht geschonken is aan dit artikel uit de Verordening en derhalve is paragraaf 4.2.1 van de toelichting aangevuld. Ook de toetsing aan het provinciaal beleid is aangevuld met informatie over artikel 2.2 en de invulling hiervan in het kader van onderhavig plan (1). Tot slot is in paragraaf 4.3.2 van de toelichting aandacht besteed aan de Structuurvisie Moerdijk 2030 waarin de gemeente haar beleid ten aanzien van (financiële) compensatie, als uitwerking van de het provinciale exploitatie beleid, heeft uitgezet.

Tevens is het noemenswaardig dat onderhavig plan diverse ruimte-voor-ruimte woningen bevat, middels de aankoop van de bouwtitels wordt eveneens een (financiële) bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het Brabantse landschap. Daarnaast bevat onderhavig plan een extra toevoeging aan water in de omgeving, de bestaande waterlopen worden verbreed en nieuwe waterlopen worden aangelegd. Ook dit wordt, gezien het typische (vestiging)karakter van Willemstad, als een kwaliteitsverbetering gezien.

De opmerking over de ligging in het cultuurhistorische vlak is terecht. De paragraaf in de toelichting over cultuurhistorie (5.7.2) is derhalve aangevuld. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze het plan ter plaatse ingepast wordt en wat de invloed van het plan is op het cultuurhistorische vlak en de naaste omgeving (2).

Met betrekking tot de bescherming van de cultuurhistorische waarden is geen regeling opgenomen. De reden hiervoor is dat de cultuurhistorische waarden ter plaatse betrekking hebben op de openheid van de polder en landschap. Met de bouw van de nieuwe woningen kan deze openheid simpelweg niet meer gegarandeerd en beschermd worden. De keuze om ter plaatse van onderhavig plangebied te bouwen is gebaseerd op een maatschappelijke afweging.

In de gemeente Moerdijk en de kern Willemstad is er de behoefte aan nieuwe woningen in diverse categorieën. Onderhavig plangebied is hierbij al jaren bekend als zoekgebied voor deze gewenste uitbreiding. De structuurvisie van de gemeente Moerdijk (die in samenwerking met de provincie is opgesteld) en de Verordening ruimte 2011 wijzen het plangebied ook als zodanig aan. In de toelichting is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden van de gehele polder, kijkend naar het totaalplaatje, behouden blijven. Op basis hiervan is de afweging gemaakt dat het maatschappelijk belang (de behoefte aan woningen), zwaarder weegt dan de ter plaatse geldende cultuurhistorische waarden (3).

Zoals reeds aangegeven is het bestemmingsplan op diverse punten aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie (4).

VROM-Inspectie

In haar mail van 9 mei 2011 heeft de VROM-inspectie Regio Zuid kenbaar gemaakt dat het plan Kloosterblokje IV geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie gemeente

De reactie van de VROM-inspectie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Waterschap Brabantse Delta

In haar brief van 9 mei 2011 wordt door het Waterschap Brabantse Delta een positief advies afgegeven. Vanuit het waterschap wordt echter wel aangegeven dat er aandacht moet zijn voor de onderstaande punten:

1. De ligging van de persleiding en de peilstijging welke gehanteerd zal worden i.v.m. de dimensionering van de retentievoorziening;
2. Het bereik van de maaiboot; Deze is beperkt tot de westelijke en noordelijke watergang. Het onderhoud van de van de watergangen aan de oost-en zuidzijde dienen door de gemeente dan wel door derden te worden uitgevoerd;
3. De aanwezigheid van een maaisel en speciedepot; Deze dient per watergang aanwezig te zijn;

4. De aanwezigheid van bomen in het talud van de watergangen; Dit is in principe niet toegestaan vanuit het waterschap. Indien het onderhoud echter door de gemeente wordt uitgevoerd en er voldoende ruimte tussen de bomen blijft bestaan kan er in overleg met het waterschap mogelijk een uitzondering worden gemaakt;
5. De watervergunning; Deze dient in het kader van de keur worden aangevraagd voor het lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, het vergraven van oppervlaktewaterlichamen en diverse andere werkzaamheden bij oppervlaktewaterlichamen.

Reactie gemeente

De aandachtspunten die door het waterschap worden aangegeven worden ter kennisgeving aangenomen. Daarbij is het noemenswaardig dat alle door het waterschap genoemde punten reeds beschreven zijn in de watertoets (1 tot en met 5).

Brandweer Midden en West Brabant

Vanuit de brandweer Midden en West Brabant is geen inhoudelijke reactie binnengekomen.

II. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Kloosterblokje IV heeft met ingang van 31 maart 2011 gedurende zes weken (tot en met 11 mei 2011) ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode heeft een inspraakavond plaatsgevonden op 21 april 2011. Het verslag van deze avond is als bijlage bij deze commentaarnota gevoegd.

Schriftelijke reacties zijn ingekomen van:

- Reclamant 1 (namens 1 belanghebbende)
- Reclamant 2 (namens 5 belanghebbenden)
- Reclamant 3

Deze reacties zijn (geanonimiseerd) als bijlage bij deze Commentaarnota gevoegd.

Reclamant 1

Ingediend op 11 mei 2011.

Puntsgewijs worden de onderstaande bezwaren aangedragen:

1. De belanghebbende verzet zich primair tegen de aansluiting die gerealiseerd wordt tussen de Priorindreef en het plangebied van Kloosterblokje IV. Er wordt in de toelichting van het bestemmingsplan niets aangegeven over de noodzaak van de tweede aansluiting en eventuele alternatieven. De belanghebbende stelt zich derhalve op het standpunt dat zijn belangen in deze onevenredig zwaar worden getroffen.
2. De belanghebbende heeft bezwaar tegen de veranderingen aan het waterhuishoudkundige systeem aangezien dit voor stilstaand water kan zorgen, met alle (hygiënische) gevolgen van dien.
3. De belanghebbende stelt als alternatief een brug voor, hetgeen goedkoper, minder belastend en esthetisch beter te verantwoorden is.
4. Er is geen enkele noodzaak voor de voorziende rioolverbinding tussen de Priorindreef en het plangebied. De rioolverbinding die parallel gelegen is langs het Steenpad (ter plaatse van de dubbelbestemming) wordt hierbij als argument aangehaald.
5. De belanghebbende geeft aan dat een nieuwe rioolverbinding aan de zuidoost-zijde van de Zandkreek een beter alternatief is.

Reactie gemeente

Voor de aanleg van een nieuwe woonwijk is een tweezijdige ontsluitingsmogelijkheid altijd het uitgangspunt. Bij calamiteiten of wegwerkzaamheden moet het autoverkeer altijd de wijk uit kunnen. Ook voor de brandweer of andere hulpdiensten is dit een belangrijke eis. De aansluiting op het Steenpad als "buurtverzamelweg" is de belangrijkste. Als tweede aansluiting is niet gekozen voor de Noordlangeweg omdat deze als belangrijke fietsroute en stiltegebied is afgesloten voor alle doorgaand (gemotoriseerd) verkeer. Een aansluiting hierop zou extra verkeer op de Noordlangeweg genereren, hetgeen onwenselijk is gezien de functie van deze weg.

Verder is Kloosterblokje IV een vervolg op Kloosterblokje III en Kloosterblokje II en derhalve is er, onder andere voor hulpverlening en bedienend verkeer, een onderlinge verbinding noodzakelijk.

Noemenswaardig is dat op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woonwijken bij de vesting Willemstad' te zien is dat ten behoeve van de aansluiting van de Priorindreef en onderhavig plangebied er reeds een verkeersbestemming is opgenomen tussen de huisnummers 17 en 7. (1).

Bezwaar 2 is in principe niet direct relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van het bezwaar over het stilstaande water kan worden gesteld dat door de aanwezigheid van een duiker, peilvariatie en knijpvoorzieningen de stroming van water is gewaarborgd. Van stilstaand water en daaraan gerelateerde nadelige hygiënische gevolgen is dan ook geen sprake.

De bezwaren 3 tot en met 5 zijn in principe niet direct relevant in het kader van dit bestemmingsplan. De mogelijkheid tot het realiseren van een brug als verbinding tussen de Priorindreef en onderhavig plangebied is onderzocht. Ter plaatse dient echter voor de afvoer van rioolwater een rioolverbinding voorzien te worden, die aangetakt wordt op het riool van Kloosterblokje III. Indien ter plaatse een brug gerealiseerd wordt, zal de verbinding tussen het nieuwe stelsel en het bestaande riool onnodig gecompliceerd en kostbaar worden, omdat er dan een persleiding, pompput met telemetrie en gemaal voorzien moeten worden. Een verbinding middels een dam met duiker is dan ook ten behoeve van het rioolstelsel van onderhavig plan noodzakelijk.

De realisatie van een rioolverbinding aan de Zuidoostzijde van de Zandkreek of Steenpad wordt niet mogelijk geacht omdat het riool in het Steenpad en Zandkreek niet voorziet in de toename van huishoudelijk afvalwater. Voor wat betreft het riool in de Priorindreef is er tijdens de aanleg wel rekening gehouden met de realisatie van Kloosterblokje IV en derhalve is de capaciteit van dit riool wel afdoende om de nieuwe wijk op aan te sluiten.

Reclamant 2

Ingediend op 11 mei 2011.

Puntsgewijs worden de onderstaande bezwaren aangedragen:

1. De belanghebbenden geven aan dat de komst van Kloosterblokje IV niet bekend was en dat men mede op basis van het onlangs vastgestelde 'consoliderend' bestemmingsplan 'Woonwijken bij de vesting Willemstad' in de veronderstelling was dat van een nieuwe uitbreiding van Willemstad geen sprake zou zijn. De uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Woonwijken bij de vesting Willemstad' worden hierdoor teniet gedaan.
2. Er wordt geen rekening gehouden met de ligging in het cultuurhistorisch vlak en het behoud van het open landschap. De hoge bebouwingsdichtheid is in strijd met de Verordening ruimte 2011.
3. De fasering is niet duidelijk opgenomen in het bestemmingsplan.

4. Ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte woningen is de plaatsing van deze woningen niet exact bekend. Ook de afstand van de woningen tot aan de woning van de belanghebbenden is niet duidelijk. Daarnaast ontbreekt er een maximale bouwhoogte voor deze woningen.
5. De belanghebbenden geven aan dat men extra geluidsoverlast zal ervaren door toedoen van het plan. De geluidswerende voorzieningen die zijn voorzien, zijn niet duidelijk.
6. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit is het besluit 'niet in betekenende mate' niet van toepassing.
7. Het is onvoldoende duidelijk welke gevolgen de extra verharding in de directe omgeving van de woningen van de belanghebbenden voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zullen hebben.
8. De aansluiting op de Priorindreef dient enkel gebruikt te worden ten behoeve van fietsers en voetgangers.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan 'Woonwijken bij de vesting Willemstad' betreft een consoliderend bestemmingsplan dat gericht is op het bestaande woongebied. Het consoliderende karakter is derhalve niet van toepassing op onderhavig plangebied. In de toelichting van dit bestemmingsplan (paragraaf 5.3) wordt tevens ingegaan op de gemeentelijke structuurvisie (uit 1999). Hierbij wordt nadrukkelijk verwezen naar het feit dat ten zuidoosten van het plangebied van het bestemmingsplan 'Woonwijken bij de vesting Willemstad' gebieden aangewezen zijn waar stedelijke ontwikkelingen afweegbaar zijn. Noemenswaardig is dat op de verbeelding van dit bestemmingsplan te zien is dat ten behoeve van de aansluiting van de Priorindreef en onderhavig plangebied er reeds een verkeersbestemming is opgenomen tussen de huisnummers 17 en 7.

Ook in Verordening ruimte van de provincie is vanaf het eerste stadium onderhavig plangebied opgenomen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Op basis van het hiervoor gemelde kan gesteld worden dat de plannen om ter plaatse van onderhavig plangebied woningbouw te realiseren al vele jaren bekend en vastgelegd is in het gemeentelijk beleid.

Tot slot is bij de beantwoording van bezwaar nummer 1 van reclamant nummer 1 reeds aangegeven dat op basis van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woonwijken bij de vesting Willemstad' al af te leiden was dat ten zuiden van dit bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling aanstaande was (1).

Voor wat betreft de beantwoording op inspraakreactie ten aanzien van de cultuurhistorie wordt verwezen naar de reactie op de overlegreactie van de provincie onder 2 (2).

Bezwaar 3 is in principe niet direct relevant in het kader van dit bestemmingsplan. De fasering is inderdaad niet genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan. Inmiddels is een indicatie van de fasering opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

De plaatsing van de ruimte-voor-ruimte woningen is vastgelegd middels het opgenomen bouwvlak. Tussen de voorste bouwgrens van ruimte-voor-ruimte woningen en de woningen van de belanghebbende is een strook van circa 30 meter gelegen (bestaande uit een verkeers-, water- en groenbestemming). De woningen mogen niet buiten het bouwvlak gerealiseerd worden waardoor deze nooit dichterbij de woningen van de belanghebbende kunnen komen dan de hierboven genoemde afstand. Gezien de afstand van circa 30 meter en het feit dat de woningen van de belanghebbenden met de achterzijde gelegen zijn richting het plangebied en dus ook richting de ruimte-voor-ruimte woningen, is van een directe 'harde' confrontatie geen sprake.

Tevens is het noemenswaardig dat in een eerder stadium de ruimte-voor-ruimte woningen gepland waren in het zuidelijk deel van het plangebied. Om een harde confrontatie met de bestaande woningen aan de noordzijde van het plangebied te voorkomen, zijn deze nieuwe vrijstaande woningen bewust gepositioneerd op de locatie waar deze nu bestemd zijn. Hierdoor is er sprake van een open overgang naar het noordelijk gelegen woongebied .

De maximale bouwhoogte voor de vrijstaande woningen is opgenomen op de verbeelding (11 m) (4).

In het kader van onderhavig plan is middels een akoestisch onderzoek aangetoond dat sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Op basis hiervan kan worden gesteld dat van een overlastsituatie geen sprake is en dat het plan voldoet aan alle gestelde regels. De geluidswerende voorzieningen die voorgesteld worden hebben enkel betrekking op de eerstelijns bebouwing langs het Steenpad en bij de eerste kavel van de eerstelijns bebouwing langs de Noordlangeweg. Voor deze woningen wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen bepaald welke maatregelen er getroffen worden (5).

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit en het besluit 'niet in betekenende mate' kan worden gesteld dat de constatering dat dit besluit niet van toepassing is, niet correct is. Zoals reeds is aangegeven in paragraaf 5.5 van de toelichting betreft onderhavig plan de ontwikkeling van ca. 108 woningen. Hiermee blijft onderhavig plan ver onder de ondergrens van 1500 tot 3000 woningen die aangehouden wordt voor projecten waarbij middels een projectsaldering aangetoond moet worden dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen (6).

In het kader van onderhavig plan is een watertoets uitgevoerd. Het doel van een dergelijke toets is de gevolgen van de ontwikkeling, ten aanzien van de waterhuishouding, in beeld te brengen. Middels berekeningen is bepaald wat de benodigde capaciteit aan waterberging is ter compensatie van het toename aan het verhard oppervlak. De benodigde waterberging is in het plan teruggebracht in de vorm van het omliggende water. In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt hier op ingegaan. Gezien het feit dat het waterschap haar goedkeuring heeft uitgesproken ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie en de uitgevoerde watertoets, kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de eisen die ten opzichte van water worden gesteld (7).

Voor wat betreft de aansluiting op de Priorindreef wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant 1 onder 1 (8).

Reclamant 3

Ingediend op 6 mei 2011.

Als bewoner van de Priorindreef (nabijgelegen aan toekomstig Kloosterblokje IV) maakt de belanghebbende zich ernstig zorgen over de verkeersoverlast en verkeersonveiligheid die hoogstwaarschijnlijk zal worden veroorzaakt als gevolg van de rechtstreekse ontsluiting van het Kloosterblokje IV naar de Priorindreef.

Reactie gemeente

Wat de verkeersveiligheid betreft zijn alle woonstraten ingericht als 30km zone met voldoende snelheidsremmende maatregelen. Ook op de nieuwe verbinding tussen Kloosterblokje III en IV is een snelheidsremmend maatregel gepland. Bij realisatie van het plan moet worden voldaan aan de algemene geldende verkeersregels en normen. Vanzelfsprekend zullen deze in acht worden genomen zodat er geen verkeersonveilige situatie zal ontstaan.

Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant 1.

III. Ambtshalve aanpassingen

Naast de eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan door toedoen van de overleg- en inspraakreacties worden er ook enkele ambtshalve aanpassingen door gevoerd.

Puntsgewijs gaat het om de volgende aanpassingen:

1. De aansluiting van onderhavig bestemmingsplan op het bestemmingsplan 'Woonwijken bij de vesting Willemstad' wordt herzien en daar waar nodig aangepast.
2. De aansluiting van de verbinding naar het Steenpad wordt verder uitgewerkt.
3. Paragraaf 4.3.2 is aangevuld met de op 9 juni 2011 vastgestelde Structuurvisie Moerdijk 2030,
4. De paragraaf (4.3.3) over het onderwerp en volkshuisvesting wordt aangepast.
5. De aanduiding brug in de zuidoostelijke hoek van het bestemmingsplan verdwijnt en ter plaatse van de kruising Steenpad en de Noordlangeweg wordt een aanduiding brug opgenomen.
6. In de regels is de titel van artikel 10 'Anti-dubbeltelregel' aangepast naar 'Anti-dubbeltelbepaling'.
7. In de regels wordt in artikel 8.2.1 een maximale bouwdiepte voor aaneengebouwde woningen opgenomen.

Het college van burgemeester en
wethouders van Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Afz

MOERDIJK
26 APR. 2011

Nr:

285983

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 21 APR. 2011

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Kloosterblokje IV'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kloosterblokje IV'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een uitbreidingslocatie voor 108 reguliere woningen en 7 Ruimte-voor-ruimte kavels. Het plangebied ligt ten zuidoosten van Willemstad.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant (Verordening), die op 17 december 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en per 1 maart 2011 in werking is getreden. De Verordening is het provinciale toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Bevordering van Ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 2.2. van de Verordening ruimte dient een dergelijke ontwikkeling gepaard te gaan met "...een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven".

Wij constateren dat in dit bestemmingsplan aan de kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte in het geheel geen invulling is gegeven. Daarmee is het bestemmingsplan in strijd met deze Verordening.

Datum

21 april 2011

Ons kenmerk

C2020845/2718901

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J.J.M. Danen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 32

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

adanen@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Datum

21 april 2011

Ons kenmerk

C2020845/2718901

Aardkunde en cultuurhistorie

Het plangebied is op de kaart 'Cultuurhistorie' van de Verordening als 'cultuurhistorische vlak' aangeduid. Het betreft de Polder De Ruigenhil. Deze Polder is een grootschalige, rationeel ingericht gebied met een raster van wegen, omgeven door dijken met ijle bebouwing. In de polder liggen diverse gave kreekrestanten. Het is de enige en allerlaatste grote zeeleipolder in Noord-Brabant die niet door recente infrastructuur is aangetast. In de polder liggen de verdedigingswerken van Willemstad en Fort Bovensluis. Bij dit laatste fort zijn in de Eerste Wereldoorlog groepsschuilplaatsen aangelegd.

In het bestemmingsplan is het aspect cultuurhistorie erg beknopt beschreven en Paragraaf 6.7.2 van de toelichting ('Cultuurhistorie') zegt bovendien dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Dat is niet in overeenstemming met de Verordening.

Artikel 7.4 van de Verordening regelt de bescherming van de cultuurhistorische vlakken:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken:

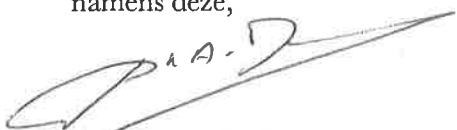
- a. strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het plan voldoet niet aan artikel 7.4. van de Verordening. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met het cultuurhistorische vlak Polder Ruigenhill noch met de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Het bestemmingsplan bevat geen regels voor de bescherming van deze waarden.

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met wat hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling



Andre van Dongen - reactie voorontwerp bestemmingsplan "Kloosterblokje IV in Willemstad"

Van: Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "andre.van.dongen@moerdijk.nl" <andre.van.dongen@moerdijk.nl>
Datum: 5/9/2011 09:29
Onderwerp: reactie voorontwerp bestemmingsplan "Kloosterblokje IV in Willemstad"
CC: "iap@brabant.nl" <iap@brabant.nl>

H 42220

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
Ter attentie van de heer A. van Dongen.

Op 29 maart 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Kloosterblokje IV in Willemstad".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerppomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM

Dr. J. Blenkers

p.o. Louis Verhees
Coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid

Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie Regio Zuid
Kennedyplein 7-13 | Eindhoven
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....
T 040-2652911

postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl



MOERDIJK

Aid **Rmv**

10 MEI 2011

Gemeente Moerdijk
De heer van Dongen
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Nr: **208411**

Uw e-mail van : 29 maart 2011
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *11UT004652*
Barcode :



Behandeld door : de heer J. Klaassen
Doorkiesnummer : 076-564 14 54
Datum : 9 mei 2011
Verzenddatum :

- 9 MEI 2011

Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan "Kloosterblokje IV" in Willemstad

Geachte heer Van Dongen,

Op 29 maart 2011 heeft u voorontwerp bestemmingsplan "Kloosterblokje IV" te Willemstad toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

In de toelichting wordt aangegeven dat aanbevolen wordt om nader onderzoek te verrichten in verband met de ligging van de persleiding. Verder is aangegeven dat er een rioleringsplan wordt opgesteld, waarbij de relatie wordt gelegd met de gehanteerde peilstijging van 1.20 meter. Beide aspecten (ligging persleiding en peilstijging) zijn van invloed op de dimensionering van de retentie. Wij vragen hiervoor uw aandacht.

Wat betreft onderhoud wordt er in de toelichting van het bestemmingsplan minder uitgebreid ingegaan op de voorwaarden die het waterschap heeft aangegeven. Deze staan in de bijlage "Watertoets Kloosterblokje IV te Willemstad" uitvoeriger beschreven. Wij willen u er voor alle duidelijkheid nogmaals op wijzen dat het onderhoud aan de noordelijke en westelijke watergang met de maaiboot slechts beperkt is tot het bereik van de maaiboot. Het onderhoud van het resterende gedeelte zal door de gemeente of derden dienen te gebeuren. Voor de maaiboot dient er verder niet alleen per watergang een inlaat- en uitlaatplaats te worden gerealiseerd, maar ook een maaisel en speciedepot.

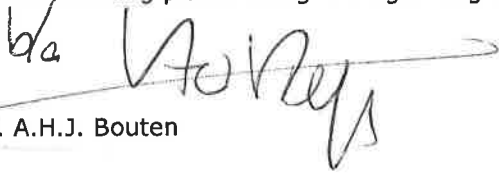
In de toelichting wordt verder bij het onderhoud van de diverse watergangen aangegeven dat de aanplant van bomen aan de planzijde toegestaan is. Wij willen u er op wijzen dat door het waterschap in principe het aanplanten van bomen in het talud van waterlopen niet wordt toegestaan. Indien het onderhoud aan deze zijde door de gemeente zal worden uitgevoerd en er voldoende ruimte tussen de bomen blijft bestaan, zou er in overleg met het waterschap mogelijk een uitzondering kunnen worden gemaakt.

Voor diverse werkzaamheden (waaronder het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak, het vergraven van oppervlaktewaterlichamen en diverse andere werkzaamheden bij oppervlaktewaterlichamen) dient u een watervergunning aan te vragen bij het waterschap op basis van de Keur. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. U kunt hierover contact opnemen met de heer J. Klaassen, telefoonnummer 076 564 14 54.

Ten aanzien van het plan hebben wij geen verdere opmerkingen omtrent de waterhuishoudkundige situatie en met inachtneming van het bovenstaande adviseren wij daarom positief in het kader van de watertoets.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer Klaassen of de heer Koenraadt. Zij zijn bereikbaar op respectievelijk telefoonnummer 076 564 14 54 en 076 564 11 17.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.H.J. Bouten', written over a horizontal line.

ir. A.H.J. Bouten

**Presentielijst inspraakavond "Kloosterblokje IV" in Willemstad
Donderdag 21 april 2011 in het Mauritshuis**

	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1	A.A. v.d. Gersen	Slotdreef 1	4797EH	Willemstad
2	L.J. de Vrij	Zandkreek 7	4797EN	W'stad
3	D. Schippers	Kloostendreef 22	4797EA	Willemstad
4	M. Steeman	Priorindreef 7	4797EC	Willemstad.
5	P. van Koning	Past Jukentoon 10	4797CD	Willemstad
6	J. Soarloos	Gallenburghln. 37	472881	Willemstad
7	W. Grolenvelig	Krakring 2	4797AD	Willemstad
8	L.v. Haasteren	Z. Lankhaarlaan 10	4797CH	Willemstad
9	G.v. Moneig	ZANDKREEK 5	4797EN	WILLEMSTAD
10	Hartoor Willemstad	Kerkring 4	4797AM	" " "
11	P. Koehkoeh	Maankensdreef 17	4797EN	-
12	A. Bijl/A. Weber	B.v. Genlidreef 23	4797EE	W'stad
13	U. de Rande ^{Dane}	Norboeksdreef 9	4797EB	w'stad.
14	E. Nieuwdoorn	Priorindreef 17	4797EC	w'stad
15	P.M. v'd. Schelde	priorindreef 19	4797EC	w'stad.
16	K. Dane	veerdal 7	4797EK	w'stad.
17	PETER IMPENS	KRAALENDIJK 37	4794SE	HEYNINGEN
18	MF Loeff	Maankensdreef 23	4797EM	Willemstad
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				

Verslag van de Inspraakavond m.b.t. het voorontwerp van het bestemmingsplan Kloosterblokje IV op 21 april 2011, gehouden in het Mauritshuis in Willemstad

Aanwezig:

- Gemeente Moerdijk: C. Punt (wethouder), L. Willems (projectleider), E. Vinken (stedenbouwkundige), G. van Agtmaal (adviseur groen) en A. van Dongen (adviseur ruimte)
- Projectontwikkelaar: R. Schipperen (Van Wanrooij) en E. Nuijtinck (Quadrant Architecten)
- Belangstellenden: zie presentielijst

Opening

De heer C. Punt opent de inspraakbijeenkomst en heet de aanwezigen welkom. Verder schetst hij kort de stand van zaken van het project. De agenda van de avond ziet er als volgt uit: stand van zaken project, toelichting op het bestemmingsplan en het bestemmingsplanproces.

Na de pauze zal door Van Wanrooij en Quadrant toelichting worden gegeven op de bouwplannen, waarna er gelegenheid is tot het stellen van vragen.

Toelichting achtergrond project

De heer L. Willems, projectleider, schetst de achtergrond en stand van zaken van het project. Er is een haalbaarheidsstudie naar woningbouw uitgevoerd. Daarbij is o.a. gekeken naar de bodemgesteldheid, flora en fauna, geluid, externe veiligheid enzovoorts. De studie toonde de haalbaarheid aan. Op basis daarvan is nu het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Hij legt verder uit wat een bestemmingplan inhoudt. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de bestemmingsplanregels (voorheen voorschriften) en een verbeelding (voorheen plankaart). In de toelichting staat bijvoorbeeld wat de uitkomsten zijn van de diverse onderzoeken en hoe hiermee rekening wordt gehouden, de regels beschrijven de verschillende functies en de bouwvoorschriften. Op de verbeelding is te zien welke functies (bijv. wonen, verkeer) binnen het plangebied voorkomen.

Vanavond staat het voorontwerp bestemmingsplan centraal. Dit voorontwerp ligt 6 weken ter inzage op het gemeentehuis en staat op de gemeentelijke website. Op het voorontwerp bestemmingsplan kan iedereen een inspraakreactie geven en een aantal instanties is om een vooroverlegreactie gevraagd.

Hij wijst erop dat schriftelijke inspraakreacties kunnen worden gericht aan het college van B&W tot en met 11 mei 2011.

Op basis van de reacties wordt het plan al dan niet aangepast en komt het ontwerp bestemmingsplan tot stand. Dit wordt ook 6 weken ter visie gelegd en hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen worden verwerkt in een nota zienswijzen, het plan wordt mogelijk aangepast en vervolgens aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Daarna kan er beroep ingesteld worden bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nadat het plan uiteindelijk onherroepelijk is geworden, kunnen de vergunningen voor het bouwen van de woningen worden afgegeven.

De planning van het bestemmingsplanproces is als volgt. Het ontwerp bestemmingsplan zal naar verwachting in juli 2011 in het college van B&W worden behandeld en wordt daarna 6 weken ter visie gelegd. Het streven is vervolgens om het bestemmingsplan in december 2011 vast te laten stellen door de gemeenteraad. Bij geen zienswijzen is het dan onherroepelijk in het 1^e kwartaal van 2012.

Toelichting bestemmingsplan

Mevrouw G. van Agtmaal, adviseur Groen, water en natuur, geeft aan de hand van de verkaveling een toelichting op toekomstige situatie van het plangebied.

Ontsluitingen:

De primaire ontsluiting zal worden gerealiseerd vanaf het Steenpad (een brug), de secundaire ontsluiting zal tussen Kloosterblokje III en Kloosterblokje IV (een duiker) worden aangelegd. Deze secundaire ontsluiting is bedoeld voor hulpdiensten en voor de verbinding tussen deze beide wijken.

Voor de ontsluiting vanaf Kloosterblokje III is gekozen voor een plateau, welke een remmende werking zal hebben op het verkeer.

Ook zal op nog 2 andere plaatsen een fiets/voetverbinding worden gemaakt tussen de nieuw te realiseren wijk, 1 naar Kloosterblok III en 1 naar de Noordlangeweg.

In de nieuwe wijk zullen overal trottoirs worden aangelegd.

Het parkeren wordt geregeld via parkeren op eigen terrein, langsparkeren en parkeren op de centraal gelegen 2 parkeerplaatsen. De keuze van de verharding zal afhankelijk zijn van de materiaalkeuze van de woningen.

Groenvoorzieningen:

Deze zullen worden aangelegd op de hoekjes bij de kavels, bomen zullen in elke straat worden geplaatst en in de centraal gelegen parkeerplaats worden hagen gezet.

Water:

Het water zal via een gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd, de watergang langs het Steenpad zal worden verbreed. De watergang aan de zuidzijde van Kloosterblok IV

Pauze

Na de pauze geeft de heer R. Schipperen van Van Wanrooij een toelichting op de verkaveling en de te realiseren woningen. Hij geeft aan dat er 23 huurwoningen, 8 Ruimte voor ruimte woningen, 30 + 10 tussen/hoekwoningen en 37 2 onder 1 kap woningen zullen worden gebouwd.

Daarna krijgt de heer E. Nuijtinck de gelegenheid om een toelichting te geven op de soort woningen. Hij geeft aan dat er verschillende woningtypen zullen worden gebouwd, de definitieve invulling zal echter nog moeten plaatsvinden.

De heer R. Schipperen vermeldt tot slot dat de start van de verkoop van de woningen is gepland in juni 2011, waarna de bouw van fase 1 zal kunnen starten in 2012. Een en ander is uiteraard afhankelijk van het verloop van de procedure van het bestemmingsplan.

Hij geeft nog aan dat eventuele belangstellenden voor een woning zich kunnen melden bij Van Wanrooij, zodat zij kunnen worden benaderd als er meer duidelijkheid is over de woningen en de verkoopprijzen.

De voortgang van onder andere dit project is te volgen op de website van de gemeente www.moerdijk.nl/projecten en op de website van Van Wanrooij, t.w. www.kloosterblokje-willemstad.nl.

Stellen van vragen

Vraag: Wat wordt is de breedte van de watergang aan de zuidzijde van Kloosterblok III.

Antwoord: De breedte wordt 8 à 9 meter, de diepte zal minimaal 1 meter bedragen. Het talud aan de zijde van Kloosterblok IV zal ongeveer 9,50 meter bedragen. Met het Waterschap Brabantse Delta zullen daarover nog nadere afspraken worden gemaakt.

Vraag: Eén van de aanwezigen is van mening dat een diepte van 1 meter veel te gering is, dit in verband met de doorstroming van deze watergang.

Antwoord: Aan het Waterschap Brabantse Delta zal hiervoor extra aandacht worden gevraagd.

Vraag: Waarom komt er tussen Kloosterblok III en Kloosterblok IV een duiker en géén brug? Hij is van oordeel dat dit geen fraai gezicht zal zijn, een brug is veel mooier.

Antwoord: Gekozen is voor de aanleg van een duiker, de bouw van een brug is op basis van het bestemmingsplan ook mogelijk.

Vraag: Waarom worden de woningen aan de zijde van Kloosterblok III niet op één lijn gebouwd.

Antwoord: Het bestemmingsplan geeft bouwvlakken aan waarbinnen gebouwd moet worden. Niet wordt aangegeven waar de voorgevel moet liggen Dit betekent dat de woningen kunnen verspringen, maar het bouwen op één lijn is eveneens mogelijk.

Vraag: Wat is de bestemming van de aansluiting tussen Kloosterblokje III en Kloosterblokje IV.

Antwoord: Het geldende bestemmingsplan maakt de aanleg van een verbinding tussen beide wijken mogelijk, hetzij via een duiker, hetzij via een brug.

Vraag: Is de gemeente bereid om de termijn voor het indienen van reacties op dit voorontwerp te verlengen.

Antwoord: De periode van inspraak loopt nog 3 weken, nl. tot en met 18 mei 2011. Die periode verlengen is niet aan de orde, wel zal bij het meenemen van ingekomen reacties niet op een of een paar dagen worden gekeken.

Sluiting

De heer C. Punt dankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 21.45 uur.

RMO ontwikkeling


HAANS
ADVOCATEN

MOERDIJK

13 MEI 2011

NR 288910

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Mr Edis Gadzo
advocaat
T 0165-592055
F 0165-592050
E gadzo@rsd.haansadvocaten.nl

EN PER FAX: 0168 373580

Onze ref. : EG/eg 211050502
Inzake : VRIJ/GEM. MOERDIJK
Uw ref. : Voorontwerpbestemmingsplan Kloosterblokje IV

Roosendaal, 11 mei 2011

Geachte heer, mevrouw,

Op 31 maart 2011 heeft uw College het voorontwerpbestemmingsplan Kloosterblokje IV (hierna: "het plan") ter inzage gelegd. Cliënt, wonende te Willemstad, aan de verzocht mij namens hem hierop te reageren.

Het plan

Op pagina 9 van de toelichting bij het plan wordt aangegeven dat de hoofdontsluiting van het woongebied plaatsvindt vanaf het Steenpad. Ondergeschikt is een aansluiting voorzien in het verlengde van de Priorindreef.

Op de door uw College belegde informatiebijeenkomst van 28 april 2011 vernam cliënt dat de verbinding tussen de Priorindreef en het nieuwe plangebied zal bestaan uit een dam met duiker, waarover een overkluizing zal worden geplaatst. Concreet betekent dit plan dat de sloot welke thans aan de zuidzijde van het perceel van cliënt ligt, zal worden ingedamd. Cliënt kan zich in dit plan niet vinden en wel om de volgende redenen.

Alternatieve aansluiting

Cliënt verzet zich primair tegen de aansluiting op de thans voorziene locatie. In de eerste plaats is de verbinding niet noodzakelijk, aangezien er een hoofdontsluiting langs het Steenpad is voorzien. In zoverre is in de toelichting niets over de noodzaak van een ondergeschikte aansluiting opgenomen. Ook zijn blijkens de toelichting geen andere alternatieven voor een aansluiting onderzocht, terwijl deze wel voor handen zijn. Voor de ontsluiting van het nieuwe plangebied kan ook

Haans Advocaten Roosendaal • KvK nr. 20165625

Vijfhuizenberg 50 • Postbus 69 • 4700 AB Roosendaal (NL) • T +31 165 592 000 • F +31 165 592 050 • www.haansadvocaten.nl

ALLE DIENSTEN EN ANDERE WERKZAAMHEDEN WORDEN VERRICHT UIT HOOFDE VAN EEN OVEREENKOMST VAN OPDRACHT. OP DEZE OVEREENKOMST ZIJN ONZE ALGEMENE VOORWAARDEN VAN TOEPASSING, WAARIN ONDER MEER EEN BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID IS OPGENOMEN. DEZE VOORWAARDEN ZIJN AFGEDRUKT OP DE ACHTERZIJDE VAN DEZE BRIEF EN ZIJN OOK TE VINDEN OP ONZE WEBSITE.

ALL INSTRUCTIONS ACCEPTED AND CARRIED OUT AND ALL SERVICES RENDERED ARE SUBJECT TO OUR GENERAL TERMS AND CONDITIONS. THESE TERMS, THAT CONTAIN A LIMITATION OF OUR PROFESSIONAL LIABILITY, ARE PRINTED ON THE REVERSE SIDE OF THIS LETTER AND CAN ALSO BE FOUND ON OUR WEBSITE.

gebruik gemaakt worden van de Noordlangeweg. Dit alternatief is niet onderzocht, althans hierover is in de toelichting niets over vermeld. Cliënt stelt zich derhalve op het standpunt dat zijn belangen in deze onevenredig zwaar worden getroffen, gelet op het feit dat er voldoende alternatieven zijn, welke voor geen enkele omwonende bezwarend zullen zijn.

Cliënt verzet zich eveneens tegen de wijze waarop de verbinding tussen Priorindreef en het nieuwe plangebied vorm zal worden gegeven.

Stilstaand water

Het water in de sloot langs het perceel van cliënte heeft thans stroomruimte. Het blijft nimmer stil staan, hetgeen voorkomt dat zich allerlei ongewenste bacteriën verzamelen en men geen last van stank heeft. Wanneer de huidige plannen van uw College doorgang vinden zal pal naast de woning van cliënt het water volledig stil komen te staan. Dit zal een verzamelplaats worden voor allerlei ongewenste bacteriën, muggen, vliegen en ander ongedierte. Cliënt verzet zich dan ook tegen deze hygiënisch onverantwoorde situatie. Dit temeer daar alternatieven voor handen zijn.

Brug

Tussen de Priorindreef en het nieuwe plangebied kan een brug worden gebouwd, zonder dat hiervoor de sloot wordt ingedamd. Dit is een goedkoper en voor omwonenden veel minder belastend alternatief. Bovendien is een brug esthetisch van veel grotere waarde.

Tijdens de informatiebijeenkomst is door uw College aangevoerd dat het alternatief van de brug niet tot de mogelijkheden behoort. De sloot zou moeten worden ingedamd, om de rioolverbinding tussen de Priorindreef en het nieuwe plangebied mogelijk te maken. Cliënt verzet zich tegen deze stelling.

Op de plankaart is in het noordwestelijk gebied (langs het Steenpad) riolering voorzien. Kennelijk is het mogelijk om in het noordwestelijk gebied de riolering aan te leggen, waardoor de noodzaak voor de rioolverbinding tussen de Priorindreef en het nieuwe plangebied niet aanwezig is. In feite is er geen enkel argument om de rioolverbinding tussen de Priorindreef en het nieuwe gebied, naast de woning van cliënt te plaatsen. Hierdoor is ook de noodzaak van indamming van de sloot niet aanwezig, waardoor het alternatief van de brug kan worden gebruikt.

Het zou bovendien ook mogelijk moeten zijn om de rioolverbinding met het nieuwe plangebied aan de zuidoost-zijde van de Zandkreek te bewerkstelligen. Ook dit zou een goedkoper alternatief zijn, omdat er geen sloten aanwezig zijn, die ingedamd

zouden moeten worden. Dit alternatief is echter eveneens niet onderzocht, althans in de toelichting is hierover niets vermeld.

Conclusie

Er zijn voldoende alternatieven voor de ontsluiting en aansluiting van het nieuwe plangebied, ook voor wat betreft de rioolaansluiting. Deze alternatieven zijn goedkoper en voor omwonenden minder bezwarend. Zij dienen echter wel te worden onderzocht en de bevindingen van deze onderzoeken moeten kenbaar worden gemaakt, zodat belanghebbenden inzicht kunnen krijgen in de afwegingen die ten grondslag liggen aan het definitieve tracé.

Met inachtneming van het hetgeen hiervoor aangegeven, verzoek ik u vriendelijk om de thans voorziene alternatieve ontsluiting van het nieuwe plangebied, in het verlengde van de Priorindreef alsmede de geplande indamming van de sloot naast het perceel van cliënt geen doorgang te laten plaatsvinden.

Mocht u desonanks besluiten om de sloot in te dammen en de verkeersverbinding in het verlengde van de Priorindreef te plaatsen, verzoek ik u vriendelijk de indamming en de verkeersverbinding op een dusdanige wijze te laten plaatsvinden, dat cliënt op geen enkele wijze hinder van het stilstaand water en de verkeersintensiteit zal ondervinden.

Met vriendelijke groet,
Haans Advocaten Roosendaal



Edis Gadzo

KNEPPELHOUT KORTHALS ADVOCATEN

Kneppelhout & Korthals N.V.

Postbus 546
3000 AM Rotterdam

Willemswerf
Boompjes 40
3011 XB Rotterdam

T 010 - 400 51 00
F 010 - 400 51 11

E mail@kneppelhout.nl
I www.kneppelhout.nl

Handelsregister Rotterdam
24415637

Stichting Beheer Dergengelden
Kneppelhout & Korthals
ABN AMRO Bank 49.58.20.555

AANGETEKEND

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Afd

12 MEI 2011

Nr: 288916

Vooruit per fax: 0168 373580

Van
mr. G.J.M. de Jager - advocaat
E-mail
gjm.de.jager@kneppelhout.nl

Onze referentie
GJ/EVS
Uw referentie
--

Inzake
voorontwerpbestemmingsplan
Kloosterblokje IV - Willemstad
zienswijze

Telefoon (direct)
010 400 51 83

Datum
11 mei 2011

Geacht college,

Tot mij wendden zich

met betrekking tot het volgende.

Cliënten legden aan mij voor het voorontwerpbestemmingsplan "Kloosterblokje IV". Uw college heeft het voorontwerp van 31 maart tot en met 11 mei 2011 ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is er gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Van deze gelegenheid maken cliënten hierbij gebruik.

ZIENSWIJZE

Primair: strijd goede ruimtelijke ordening

Cliënten zijn de bewoners van de Priorindreef te Willemstad. Deze straat is onderdeel van de wijk "Kloosterblok III". De bouw van deze wijk is mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan met dezelfde benaming, vastgesteld op 31 mei 2001 en goedgekeurd bij besluit van 6 december 2001. De wijk is kortgeleden samen met de andere nieuwbouwwijken rondom Willemstad opgenomen in een consoliderend bestemmingsplan "Woonwijken bij de vesting Willemstad", vastgesteld bij besluit van 2 maart 2011. In de toelichting bij het bestemmingsplan "Woonwijken bij de vesting Willemstad" staat dat het plan is gericht op het beheer van de bestaande situatie waarbij geen nieuwe

OFFICIAL PARTNER OF

ERASMUS SCHOOL OF LAW
ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM

KNEPPELHOUT KORTHALS

Inzake	Datum	Pagina
voorontwerpbestemmingsplan Kloosterblok IV - Willemstad	11 mei 2011	2

ontwikkelingen worden voorzien. De vaststelling van dit bestemmingsplan was voor cliënten dan ook bevestiging van hetgeen hen is verteld bij de ontwikkeling van het voorgaande bestemmingsplan "Kloosterblok III", namelijk dat met de ontwikkeling van "Kloosterblok III" Willemstad niet verder zal worden uitgebreid in zuidelijke richting. Cliënten bestrijden dan ook de stelling van de gemeente dat tijdens de ontwikkeling van "Kloosterblok III" de ontwikkeling van "Kloosterblok IV" reeds bekend was.

Ten tijde van de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Kloosterblok III" is namelijk als planonderbouwing opgenomen dat de vijf identieke woningen van cliënten bij het binnenrijden van Willemstad een visualisatie zouden zijn van de vijf hoekpunten van de oude vesting en daarmee een logische beëindiging zouden vormen van de bebouwing van Willemstad. De onderbouwing dat uitbreiding een logische beëindiging vormt van de bebouwing van Willemstad wordt door de gemeente in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Kloosterblok IV" wederom gebruikt ter onderbouwing van het plan.

Nu cliënten in de veronderstelling verkeerden en mochten verkeren dat zij aan de rand van Willemstad zouden wonen - en blijven wonen - kunnen zij niet instemmen met het voorliggende voorontwerp als zodanig. De onderhavige zienswijze is dan ook gericht tegen het voorontwerpbestemmingsplan in zijn geheel en de daaraan ten grondslag liggende keuzes.

Niet alleen zijn cliënten van mening dat onderhavig plan de uitgangspunten van de voorheen en thans vigerende bestemmingsplannen "Kloosterblok III" en "Woonwijken bij de vesting Willemstad" teniet doet, cliënten stellen zich tevens op het standpunt dat het voorontwerp voor "Kloosterblok IV" niet voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Hierover, naast het al gestelde, tevens het volgende.

Cultuurhistorische waarde

De gronden van het ontwerpbestemmingsplan zijn op grond van de Provinciale Verordening Ruimte aangewezen als cultuurhistorisch vlak. Op grond hiervan dienen de gronden als historisch open landschap behouden te blijven. De raad dient hiermee bij het vaststellen van bestemmingsplannen in het gebied rekening te houden. Cliënten achten de gegeven onderbouwing dat bij de voorgenomen verkaveling rekening is gehouden met de landelijke kwaliteiten onvoldoende. Daarbij zijn cliënten van mening dat er, gezien de cultuurhistorische waarde van het gebied, geen dan wel - in ieder geval - minder woningen gerealiseerd kunnen worden in het gebied. De hoge bebouwingsdichtheid is strijdig met de verordening.

Locatieontwikkelingsovereenkomst

Hoewel er in bijlage 7 van de locatie ontwikkelingsovereenkomst een fasering is opgenomen ten aanzien van het te ontwikkelen plangebied is deze naar mening van cliënten te algemeen van aard. Het plangebied zal in drie fasen worden ontwikkeld in de periode

KNEPPELHOUT KORTHALS

Inzake
voorontwerpbestemmingsplan
Kloosterblokje IV - Willemstad

Datum
11 mei 2011

Pagina
3

november 2011 tot januari 2016. Nu de fasering niet gespecificeerd is ten aanzien van de drie fasen en geen tekening bevat van de fasering, is het voor cliënten geheel onduidelijk in welke periode zij overlast zullen ondervinden ten gevolge van de bouw. Cliënten verzoeken uw college dan ook de fasering van realisatie van het bestemmingsplan "Kloosterblokje IV" inzichtelijk te maken, in die zin dat de fasering wordt vastgesteld voor fases 1 tot en met 3 afzonderlijk, met daarbij een overzichtstekening.

Ruimte-voor-ruimtewoningen

De ruimte-voor-ruimtewoningen zijn direct achter de woningen van cliënten geprojecteerd. Er is gekozen om de bebouwingsvlakken van de ruimte-voor-ruimtewoningen ruim te maken, zodat pas in een later stadium bepaald hoeft te worden waar deze vrijstaande woningen precies gerealiseerd worden. Dit betekent dat het voor cliënten onvoldoende zeker is met wat voor soort woningen zij geconfronteerd zullen worden aan de overzijde. Ook de afstand van de woningen ten opzichte van hun woning alsmede de specifieke inrichting is niet duidelijk. Tot slot wordt (nog) niet aangegeven wat de maximale hoogte van deze bebouwing is. Al met al is het plan op dit punt onvoldoende zeker om verder in procedure te worden gebracht.

Geluid, luchtkwaliteit en water

Nu het nog slechts een voorontwerp van het bestemmingsplan "Kloosterblokje IV" betreft zijn er nog vele onduidelijkheden met betrekking tot de precieze invulling van het plangebied en de gevolgen daarvan. Cliënten behouden zich om deze reden alle rechten voor om in een later stadium aanvullende opmerkingen te maken op het voorontwerpplan en daaraan ten grondslag liggende onderzoeken.

Dit betreft dan onderwerpen als geluid, luchtkwaliteit en water. Ten aanzien van geluid geldt dat cliënten extra geluidsoverlast zullen ervaren na verwezenlijking van het plan. Cliënten kunnen niet gehouden worden deze extra geluidsoverlast te accepteren. De geluidwerende maatregelen die zijn voorzien, zijn onvoldoende duidelijk. Ten aanzien van de luchtkwaliteit wordt een beroep gedaan op het Besluit niet in betekenende mate (NBIM). Een beroep op dit Besluit komt u op grond van de opgenomen redenering niet toe. Tot slot is onvoldoende duidelijk welke gevolgen de extra verharding in de direct omgeving van de woningen van cliënten voor de waterhuishouding ter plaatse zal hebben.

Subsidiar: verkeerssituatie

Voor het geval het plan werkelijkheid wordt, geldt – in zoverre subsidiair dat cliënten zich zorgen maken over de verkeerssituatie op de Priorindreef. Bij de voorbereiding van deze procedure is cliënten toegezegd dat de verbinding tussen de Priorindreef en "Kloosterblokje IV" slechts voor fietsers en voetgangers toegankelijk zal zijn. Uit de

Inzake
voorontwerpbestemmingsplan
Kloosterblokje IV - Willemstad

Datum
11 mei 2011

Pagina
4

plankaart en tekeningen bij de toelichting blijkt echter niets van enige beperking van deze verkeersverbinding. Op pag. 15 van de toelichting is opgenomen dat:

"De hoofdontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf het Steenpad. Ondergeschikt is een aansluiting aanwezig in het verlengde van de Priorindreef."

Voorts is in het kader van de watervoorziening in het plangebied de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan op pag. 42 opgenomen dat:

"Aanvullend op de bruggen zal er een overkluizing worden gerealiseerd ter hoogte van de Priorindreef. Dit ten behoeve van een autoverbinding en het doorkruizen van het DWA-riool." (onderstreping GJ)

Uit het voorgaande blijkt dat uw college de belangen van de bewoners van de Priorindreef, ondanks toezeggingen, niet in het voorontwerp heeft meegenomen. Cliënten verzoeken u dan ook om in het bestemmingsplan een specifieke regeling op te nemen voor de verbinding in het verlengde van de Priorindreef, in die zin dat deze enkel toegankelijk zal zijn voor fietsers en voetgangers.

CONCLUSIE

Cliënten verzoeken uw college af te zien van het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan en – in ieder geval – een plan vast te stellen waarin de belangen van cliënten zorgvuldiger zijn afgewogen.

Een mondelinge behandeling waarin de zienswijze nader kan worden toegelicht wordt dezerzijds op prijs gesteld.

Hoogachtend,
Kneppelhout & Korthals N.V.

G.J.M. de Jager



Beste heer Willems,

Hartelijk dank voor uw snelle reactie!

Mijn woning op de Priorindreef is gelegen in het gedeelte dat haaks op het Steenpad staat (zie rode stip in onderstaande screenshot).

Dat gedeelte van de dreef (ook rood gearceerd) wordt op dit moment al veelvuldig gebruikt door de bewoners van achterliggende straten van Kloosterblokje III, aangezien dit over het algemeen de snelste/meest gerichte verbinding naar het Steenpad is. Daarnaast wordt er helaas (nu al) vaak te hard gereden.

Er wonen veel jonge kinderen in deze straat (ik heb zelf ook een dochtertje), dus ik hoop dat u begrijpt dat ik mij zorgen maak over meer verkeersoverlast en de kans op meer "hardrijders". Ikzelf en medebewoners zien daarom liever een fietsbrug als verbinding tussen de 2 wijken (en voor de verdere ontsluiting van Kloosterblokje IV bijvoorbeeld een verbinding met de Noordlangeweg).

Ik kan me voorstellen dat u de - soms - tegenstrijdige wensen van alle belanghebbenden zorgvuldig tegen elkaar afweegt en dat u vanwege deze tegenstrijdigheden niet iedereen tegemoet kan komen. Mijn verzoek aan u is om in ieder geval bovenstaand aspect in uw overwegingen mee te nemen.

Graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

PS. In het - voor ons onfortuinlijke - geval dat andere belangen zwaarder wegen, hoop ik dat u snelheidsremmende maatregelen voor de Priorindreef binnen de scope van uw project opneemt.

