P185. Woningbouw ontwikkeling Blauwe Hoef

Haalbaarheidsdocument Woningbouwontwikkeling Westschans te Klundert

Gemeente Moerdijk



7 Juli 2022

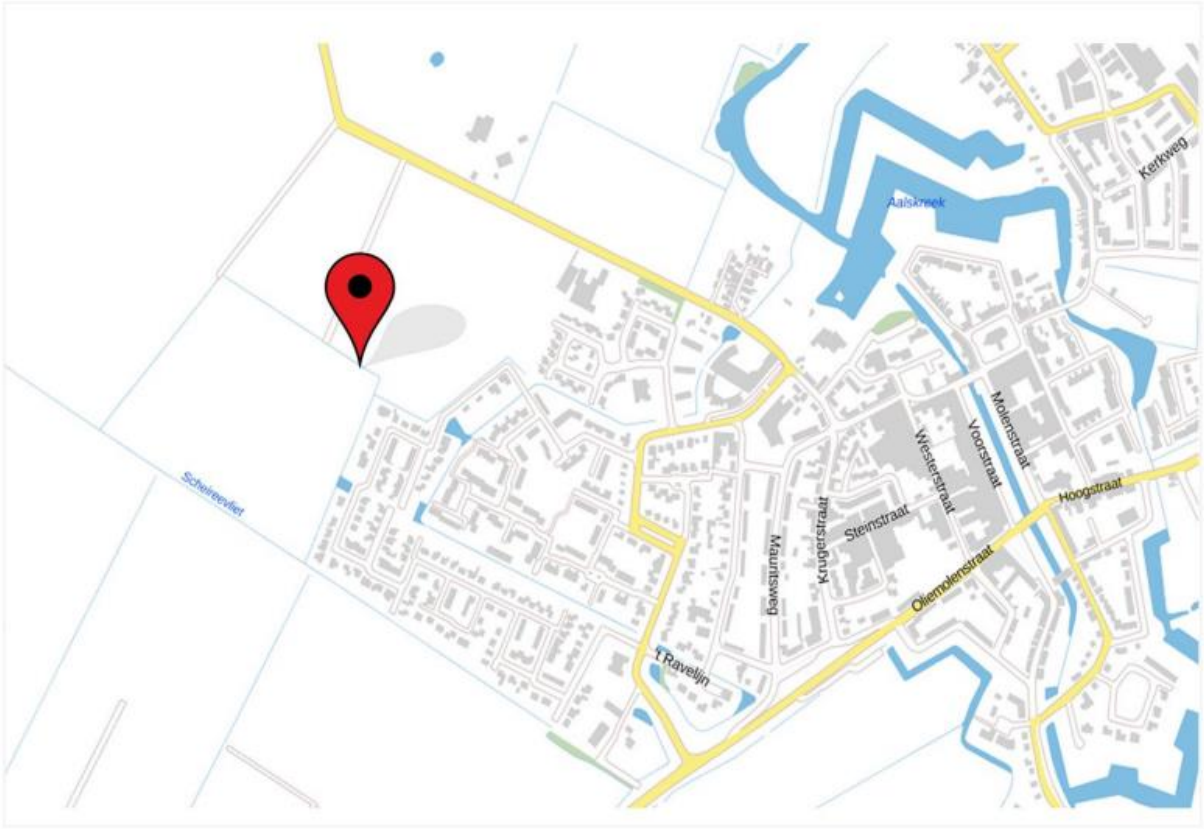
Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsonderzoek 5
1.3 Scope en detailniveau 5
1.4 Leeswijzer 6
2. Beschrijving locatie 7
2.1 Ligging en begrenzing 7
2.2 Stedenbouwkundig concept 7
3 Beheeraspecten 13
3.1 Inleiding 13
3.2 Geld 13
3.3 Risico's 13
3.4 Organisatie 15
3.5 Tijd / planning 15
3.6 Informatie 16
3.7 Kwaliteit 16
4 Gemeentelijk beleidskader 17
5 Toetsing aan omgevingsaspecten 18
5.1 Explosieven onderzoek 19
5.2 Verkeersonderzoek 22
5.3 Archeologie 23
5.4 Milieuonderzoek 24
1. Bedrijven en milieuzonering 24
2. Spuitzonering 24
3. Geur 24
4. Geluid 24
5. Externe veiligheid 24
6. Luchtkwaliteit 24
7. Stikstofdepositie 24
8. Flora en fauna 24
9. Lichthinder 25
10. Windhinder 25
11. Bodem (kwaliteit) 25
12. Besluit m.e.r. 25
Conclusie 25
6 Financiële haalbaarheid 26

6.1 Inleiding 26
6.2 Projectexploitatie 26
7 Maatschappelijke haalbaarheid 27
7.1 Inleiding 27
7.2 Inloopbijeenkomst 27
7.3 Stakeholders 27
7.4 Vervolg 27
Losse bijlagen bij haalbaarheidsdocument 28

1. Inleiding

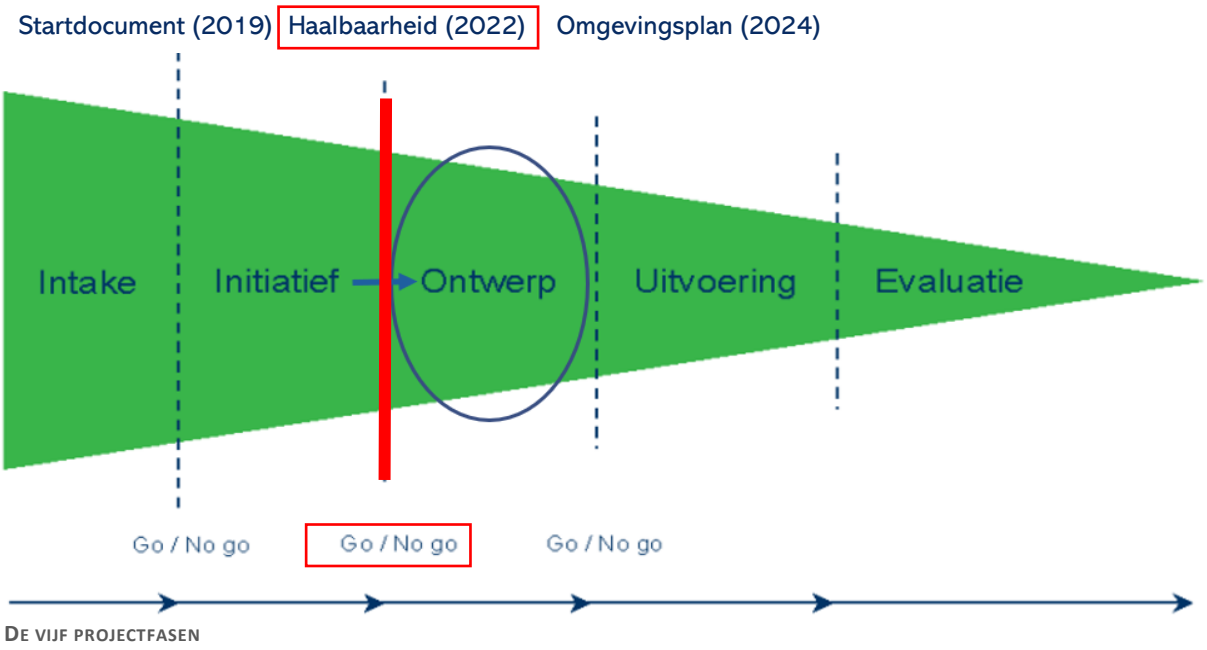
Dit document is tot stand gekomen van een samenbundeling van meerdere rapporten en onderzoeken, welke zijn gedaan om de haalbaarheid voor het nieuwbouwproject Blauwe Hoef in Klundert te toetsen. De Blauwe Hoef heeft, om onderscheid te maken met de bestaande wijk Blauwe Hoef, de naam Westschans gekregen. Westschans is de naam van het project waar in dit document verder naar verwezen zal worden. Gemeente Moerdijk wenst een nieuwbouw locatie te realiseren in Klundert, Westschans, die aansluit bij de woonbehoefte van de rest van de kern van Klundert. De projectlocatie is hieronder afgebeeld.



PROJECTLOCATIE WESTSCHANS IN KLUNDERT

1.1 Aanleiding

Uit de structuurvisie van Moerdijk 2030 is het noordwesten van Klundert aangewezen als logische uitbreidingsrichting voor de kern. Het college van de gemeente Moerdijk heeft op 9 oktober 2018 in haar periodieke prioriteitsafweging van kansrijke initiatieven besloten om de ontwikkeling van 75 tot 100 woningen in Westschans als project op te pakken. Het startdocument is het laatste document dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2019. En er is behoefte aan woningen, met name in de betaalbare categorie.



DE VIJF PROJECTFASEN

1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsonderzoek

Met dit haalbaarheidsonderzoek willen we de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling in beeld brengen. De ruimtelijke haalbaarheid geeft een globaal inzicht in de toetsing aan alle gebruikelijke planologische elementen (licht, lucht, externe veiligheid, geluid, archeologie, bodem, etc.). De financiële haalbaarheid resulteert in een projectexploitatie. Dit is in dit geval een gemeentelijke grondexploitatie, gemeente heeft momenteel nog geen contracten gesloten voor de ontwikkeling van de wijk met derden, dat gebeurd in de volgende fase. De maatschappelijke haalbaarheid toetst de gemeente door de plannen voor te leggen aan de omgeving en de stadstafel. Het haalbaarheidsonderzoek is de afronding van de initiatieffase. Het is gelijktijdig de start van de ontwerpfase en de basis voor het opstellen van een omgevingsplan.

1.3 Scope en detailniveau

Het opstellen en laten vaststellen van het haalbaarheidsdocument ligt bij de gemeente Moerdijk. Er is momenteel geen initiatiefnemer, alles input komt ook van de gemeente en de door gemeente ingeschakelde onderzoeksbureau's.

Het haalbaarheidsdocument is het resultaat van de initiatieffase en dat suggereert een bepaalde mate van detailniveau. De studie moet echter voldoende concreet zijn en voldoende detailniveau hebben dat deze als onderlegger kan dienen voor de grondexploitatie als voor een op te stellen omgevingsplan. Het ontwikkelinitiatief ligt momenteel bij de gemeente zelf, in de volgende fase wordt onderzocht of er een rol is weggelegd voor ontwikkelaars in dit gebied. De woningbouwcorporatie is een logische (contract)partner voor het huurdeel van de betaalbare woningen. Het contracteren vindt plaats op de gebruikelijke wijze via een anterieure overeenkomst (LOO).

.

1.4 Leeswijzer

Het haalbaarheidsdocument gaat in hoofdstuk 2 verder met een beschrijving van het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beheeraspecten uiteengezet. Aansluitend komen de ruimtelijke haalbaarheid (hoofdstuk 4), de financiële haalbaarheid (hoofdstuk 5) en de maatschappelijke haalbaarheid (hoofdstuk 6) aan de orde.

2. Beschrijving locatie

2.1Ligging en begrenzing

Westschans

De nieuwbouw locatie ligt in de kern Klundert en grenst aan de Blauwe Hoefsweg, aan de noordkant van het grondgebied.

Voor de realisering van de nieuwbouwwijk dient rekening te worden gehouden met de noodzaak van een nieuwe ontsluitingsweg om het wegverkeer af te wikkelen. Dit zorgt voor een goede bereikbaarheid van het nieuwe woongebied en belast het bestaande wegennet niet. Zie voor verdere toelichting op de noodzaak van deze externe ontsluitingsweg paragraaf 4.2.

2.2 Stedenbouwkundig concept

Hoofdopzet

De uitbreiding van Klundert is aan de westzijde van de kern gelegen. Het ontwerp richt zich op woningbouw met een goede aansluiting op het landschap en een verkaveling waarbij diverse woningtypes flexibel plaatsbaar zijn. De woningbouw ligt in een ruim groengebied wat voor alle inwoners van Klundert een aantrekkelijk gebied voor een ommetje kan vormen.



Verkeer

Het gebied wordt aan de zuidzijde ontsloten, via een nieuw aan te leggen weg, op de Stoofdijk. Aan de noordzijde wordt voor calamiteiten aangehaakt aan de Blauwe Hoefsweg. Met een drietal langzaam verkeerverbindingen wordt aangesloten op de aangrenzende bestaande wijk.

Een studie op het gebied van verkeersstromen toonde aan dat dit de beste oplossing is.

Deze 'hoofdontsluiting' heeft vorm gekregen als een woonstraat met aan één zijde, langsparkeren en een trottoir. Waar deze woonstraat (30km gebied) andere verkeersroutes kruist zijn snelheidsremmende plateaus gelegd. Bij eventuele rijwoningen worden haaksparkeervakken gerealiseerd.



Op de hoofdontsluiting takt twee keer een woonstraat aan en af. Een om elke twee woonblokken heen. Deze woonstraat heeft aan één zijde een trottoir. Gezien het zeer beperkte verkeer wat deze straat te verwerken krijgt is er voor gekozen geen openbaar parkeren aan te leggen. Het overgrote deel van het parkeren zal op eigen terrein plaats vinden. Het restant kan in de vorm van parkeren op straat plaats vinden. In het geval er rijwoningen worden gerealiseerd aan de buitenzijde van de woningblokken zullen er wel openbare dwarsparkeervakken worden aangelegd. Er is (beperkt) ruimte voor deelmobiliteit en openbaar laden, dit wordt in de optimalisatieslag verder uitgewerkt. Om snelheid te remmen zijn ook hier op enkele plekken plateaus aangelegd.



Door het groene gebied om én tussen de woonblokken zijn wandelpaden aangelegd. Deze sluiten aan op de bestaande aangrenzende wijk. De fietsverbindingen vanuit de aangrenzende wijk sluiten aan tot de ‘hoofdontsluiting’. Voor de appartementen vindt het parkeren deels half verdiept en deels buiten op eigen terrein plaats.

Wonen

Er is ruimte voor diverse woningtypen in de opzet. Ca. 24 appartementen krijgen hun plek in twee kleinschalige appartementengebouwen van 12 elk. Deze liggen vrij in het groen en zijn zo gesitueerd dat de privacy van de grondgebonden woningen niet nadelig beïnvloedt wordt.

De kavels voor grondgebonden woningen zijn variërend in diepte, 30 meter diep, of 15 tot 25 meter als er rijwoningen gerealiseerd worden. In de optimalisatieslag wordt dit verder uitgewerkt, ook rekening houdend met het ‘scociale programma’ en het tekort op de exploitatie.

Voor nu is voor een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kap, een rijwoning en een hoekwoning respectievelijk een kavelbreedte van 15 meter, 10 meter, 6 meter en 9 meter aangehouden,

Door de kavelopzet zijn de grondgebonden woningen niet plaats gebonden. Woningtypes zijn onderling uitwisselbaar als dat in de loop van de planvorming nodig blijkt.



Groen

Om de nieuwe woonblokken ligt een zone van ca. 20 meter breed waar een wandelpad doorheen loopt. Ter hoogte van de hoeken van de woonblokken is een bescheiden verhoging aangebracht met enkele bomen erop, ter markering van de wijk vanuit het landschap en verlevendiging van de wandelroute. Deze groenen buffers kunnen wellicht ook gebruikt worden als ondergrondse warmtebuffers op wijk niveau. Dit wordt onderzocht in de volgende fase. Het is niet de verwachting dat deze wijk binnen deze planning op een warmtenet kan aansluiten.

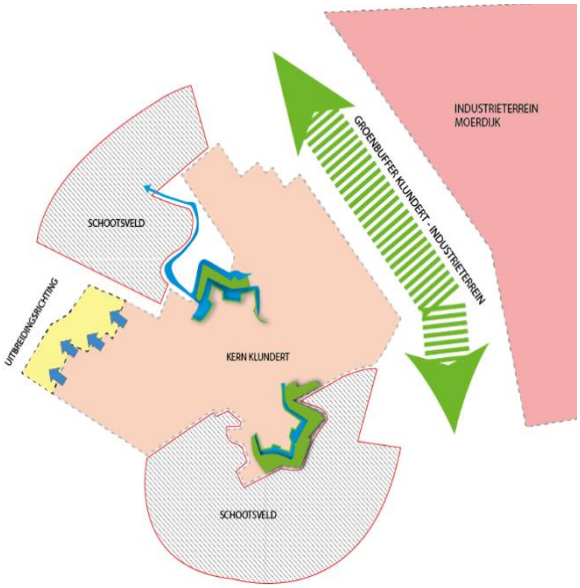
Tussen de zuidelijke twee woonblokken ligt een groenzone van ca. 30 meter breed. Tussen de twee noordelijke woonblokken ligt een wigvormig groengebied dat van ca 45 meter naar ca 25 meter breed verloopt. Deze zones dragen bij aan de connectie van de bestaande wijk met het landschap rondom Klundert.

Deze groengebieden grenzen aan private percelen waardoor het noodzakelijk is op openbaar gebied een haag te plaatsen voor een afscherming van voldoende kwaliteit. In de zones zelf begeleiden bomen de zone aan de zijde van de private percelen. Aan de zijde van de straat worden bomen geplaats om de straat visueel te versmallen.

Water

De hele uitbreiding wordt begrensd door sloten die aangesloten kunnen worden op het bestaande watersysteem. Vrijwel het hele groengebied, uitgezonderd de wandelpaden en de hoogtemarkeringen, is ingericht als wadi. Hierdoor wordt de mogelijkheid voor retentie geoptimaliseerd zonder waterpartijen aan te moeten leggen.

Uitbreidingsmogelijkheden Klundert



De kaart geeft aan dat het gele gebied eigenlijk de enige optie is om verder uit te breiden in Klundert. In de vastgestelde structuurvisie van Moerdijk (de blauwe pijlen) staat dat dit ook de eerstvolgende uitbreidingsrichting is. Daarnaast heeft Klundert te maken met 'schootsvelden'. Dit zijn gebieden waarin niet gebouwd mag worden, omdat anders het zicht op de overgebleven vestingwallen wordt weggenomen. Aan de noordoostkant bevindt zich het industrieterrein, met daartussen een groene bufferzone om de kern af te scheiden van het industrieterrein. Buiten het feit dat deze uitbreidingsrichting in de gemeentelijke structuurvisie staat, zijn de bovenstaande aspecten ook een reden waarom gekozen is voor de locatie Westschans.

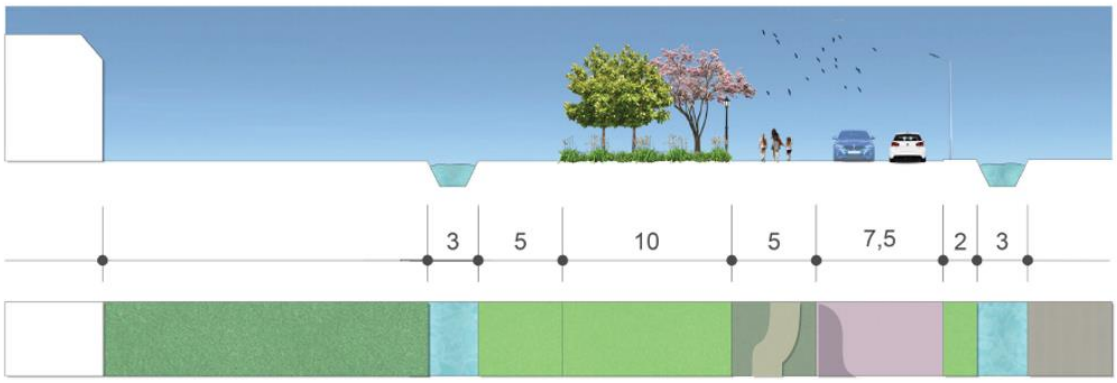
Externe ontsluiting

Op basis van onderzoek van Exante (zie bijlage) is de noodzaak van een aparte ontsluitingsweg gebleken. Deze is op onderstaande tekening ingetekend.



De dwarsdoorsnede op de volgende bladzijde laat een doorsnede van de weg zien, van de nieuwe woonrijk in de richting van de Stoofdijk. De bestaande woningen staat links op de doorsnede. De weg ligt op ruime afstand van de gevels, en op minimaal 23 meter afstand van de perceeslgrens. Tussen de perceeslgrens en de weg zitten een sloot, onderhoudsstrook voor de sloot, een bosschage van 10 meter, een wandelpad, al dan niet in

combinatie met de bosschages. Daarna komt de weg. Deze weg wordt met slingers ingericht om de snelheid eruit te halen. De snelheid is nog een discussiepunt, gelet op een vellige en handhaafbare inrichting. Maximaal 50 km/uur.



Eigendomsverhoudingen

Voor verwerving van de benodigde gronden door de gemeente is door de gemeenteraad op 16 mei 2022 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de benodigde gronden. Dit is weergegeven op onderstaande figuur.



GRONDEN WVG WESTSCHANS

De verwervingsgesprekken met de diverse grondeigenaren zijn ingezet.

3 Beheeraspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de beheeraspecten aan de orde voor de sturing van het project. Het zijn de GROTIK elementen (Geld, Risico's, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit) waarvan hieronder kort benoemd wordt wat de stand van zaken is en wat de verwachting is voor het vervolg van het project.

3.2 Geld

Momenteel is gemeente proactief en risicodragend met project aan de slag. Er zijn (nog) geen contractpartijen die kosten betalen. Bij het aangaan van contracten voor de ontwikkeling worden afspraken gemaakt over onder andere het programma, het kostenverhaal een kostenverdeling en risicoprofiel. Dit wordt in de volgende fase nader uitgewerkt via de verwervings- en ontwikkelstrategie.

Voor het project woningbouw Westschans is een (vertrouwelijke) grondexploitatie op gesteld. Het is een uitgebreide maar overzichtelijke projectexploitatie, de gemeente is proactief en participerend. Zowel de kosten- als de opbrengstenkant zit in de grondexploitatie Denk bij kosten aan het bouw en woonrijpmaken, de verwerving van de gronden voor wijk en weg, en de plankosten en VTU.

De begrootte opbrengsten bestaan uit een verkoopwaarde van uitgeefbare gronden.

De voorliggende grondexploitatie sluit negatief, met een tekort van € 3,6 mln. Dit komt onder andere door de combinatie van verwerving en aanleg van de externe ontsluiting en het sociale woningprogramma (2/3 betaalbaar & 1/3 duur), alsmede de stijgende civieltechnische kosten.

De raad wordt voorgesteld om af te zien van de afdrachten aan de reserves Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke ordening,, omdat dit valt onder micro & macro aftopping. Dit beïnvloedt de exploitatieopzet positief, echter heeft dit geen effect voor de te hanteren grondprijzen in het plangebied.

In de volgende projectfase wordt het ontwerp geoptimaliseerd en zal verder onderzoek worden gedaan naar zaken zoals de bereidheid van (markt)partijen om vanuit de combi van een grond- en opstalexploitatie te komen tot (ver)deling van kosten en opbrengsten. Hierin ligt ook een rol voor de corporatie voor de realisatie van een deel van het betaalbare programma alsmede het delen in de onrendabele top.

De gemeenteraad wordt met dit besluit gevraagd voor deze ontwikkeling de grondexploitatie (met een negatief plansaldo) vast te stellen. Hierin zijn nog optimalisaties mogelijk, onder andere gerelateerd aan het programma, de uitgeefbaarheid binnen het plangebied, de ontwikkelstrategie en het verwervingsspoor, dat wordt verder uitgewerkt in de volgende fase. Eventuele optimalisaties zullen allereerst worden ingezet als voor de haalbaarheid van 50m variant van de externe ontsluitingsweg. Dit betekent dat optimalisaties per saldo niet een positiever saldo van grondexploitatie betekenen,

De uitkomsten daarvan worden aan de raad voorgelegd, naar verwachting in Q2 2023..

3.3 Risico's

Deze wijk is een goede toevoeging voor heel Klundert zijn. Zowel qua programma, als qua groene inpassing en ommetjes voor heel Klundert.

Dit project kent risico's voor de gemeente, gemeente is momenteel actief en risicodragend aan het ontwikkelen. Hieronder staan kort de belangrijkste risico's voor het project.

Civiel technische onzekerheden

De uitgebreide civiel technische raming houdt rekening met veel zaken, echter dien ook hier aanvullende onderzoeken te worden uitgevoerd, zoals bodem., (uitbreidingen van) nutswerken op gebiedsniveau, en de exacte watercompensatieplicht. Dat wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.

Bodem

Omdat het hier een haalbaarheidsstudie betreft en de gronden nog niet in handen zijn van de gemeente is er op zicht en op basis van archiefonderzoek gekeken naar de bodem. Daar komen niet direct bijzonderheden uit, maar aanvullend onderzoek is noodzakelijk. In de volgende fase wordt bijvoorbeeld onderzocht of er vervuiling

in de bodem zit, wat de draagkracht is . Dit is relevant voor de mate van voorbelasting en fundering voor de weg en de wijk.

De archeologische vindkans is erg klein, wel is er kans op niet gesprongen explosieven in het plangebied. Omdat er geen daadwerkelijk onderzoek is uitgevoerd valt nu niet in te schatten wat de uitkomsten en dus de (financiële) gevolgen van die onderzoeken zijn. Het detecteren en opruimen van niet gesprongen explosieven is wel ingeschat en opgenomen in de grondexploitatie Hier staat een Rijkssubsidie van momenteel 67% tegenover.

Omgevingsaspecten

De risico's vanuit de omgeving op het plan zijn overzichtelijk, echter dienen deze wel nader onderzocht te worden. De lijken kleine marterachtigen aanwezig te zijn in het gebied, hier wordt momenteel (juli 2022) nader onderzoek voor uitgevoerd. Wanneer deze worden aangetroffen dient hier een ecologisch activiteitenplan te voor worden opgesteld. Op basis van dat plan kan worden bepaald of er gemitigeerd (verzacht) of gecompenseerd dient te worden. Verder is het resultaat van het stikstofonderzoek voor de gebruiksfase gunstig, er wordt geen depositie berekend door de OMWB. Dit kan veranderen als gevolg van een verwachte uitspraak van Raad van State, in de zaak Porthus. Uitkomst kan zijn dat ook de aanleg fase meegerekend dient te worden in de depositieberekening. Dat kan leiden tot stikstofdepositie als gevolg van dit plan.

Afzetrisico

Het is niet in te schatten wat de prijsstijgingen tot start bouwrijpmaken (2024) gaan doen. Ook de hypotheekrentestijging is onbekend op moment van start verkoop (eind 2024). Maar ook de stijging materiaalkosten en de gevolgen van de energiecrisis vormen een risico voor de afzet. Het is zaak dat gedurende het ontwerp en uitvoeringsproces te blijven monitoren en zo nodig bij te sturen danwel bij te ramen en te anticiperen.

Nieuwe wetgeving

De omgevingswet biedt kansen, en is tegelijkertijd ook juridisch on ontgonnen gebied. Dat is een risico, zeker bij de eerste plannen onder de nieuwe wet. Ook het Didam-arrest roep in de praktijk de nodige vragen op. Zowel bij aankoop door de gemeente van gronden van 'De Staat', als verkoop van uitgeefbare gronden. Op beide risico's wordt ingespeeld door de vakadviseurs.

Medewerking Provincie Noord-Brabant

De betreffende locatie maakt deel uit van het zogenaamde gebied Verstedelijking afweegbaar in de Interim Verordening Noord Brabant (2022) van de provincie Noord-Brabant. Hiermee komt de woningbouwlocatie in aanmerking voor verstedelijking, mits er een aantal eisen van duurzmae verstedelijking wordt voldaan. Afwijzing van de Provincie wordt derhalve niet verwacht, een nadere onderbouwing en afstemming met de provincie is wel noodzakelijk

Randweg Klundert

Om het centrum van Klundert niet verder te belasten met verkeer is het noodzakelijk dat de randweg gebruikt kan worden voor afwikkeling van het verkeer uit de woonwijk Westschans. Bij vaststelling van de planologie voor de woonwijk en weg Westschans is het noodzakelijk dat er zekerheid is over aanleg van de Randweg Klundert. Dit leidt anders tot uitstel of zelfs afstel van deze woonwijk.

Financieel

Op basis van taxaties, offertes, inschattingen en de plankostenscan is de grondexploitatie opgesteld. Deze exploitatie kent een tekort. In de volgende fase wordt de exploitatie verder geoptimaliseerd door te kijken naar uitgeefbaarheid, verdeling type woningen binnen het vastgestelde programma en ontwikkelstrategie. Deze optimalisatie zal waarschijnlijk leiden tot een kleiner tekort in de exploitatie. De raad wordt voorgesteld de ruimte die gevonden wordt in de optimalisatie te benutten voor het op verdere afstand leggen van de ontsluitingsweg ten opzichte van de naastgelegen woonwijk. Risico van kostenstijgingen of vertragingen is aanwezig, deze worden via reguliere weg verwerkt in de exploitatie.

3.4 Organisatie

Gemeente zit momenteel proactief en risicodragend in het project, dat vergt ambtelijke capapcitiet. Hiervoor zijn ook plankosten doorgerekend in de grondexploitatie. Expertise die de gemeente niet heeft, wordt ingehuurd, denk aan taxateurs. Bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Danny Dingemans. Vanuit de ambtelijke organisatie is Joost Frijters ambtelijk opdrachtgever en wordt het project aangestuurd door een projectleider van team REO. In deze fase is dat Huub Sens-Husson.

Afhankelijk van de volgende fase te kiezen ontwikkelstrategie verandert mogelijk de rol van de gemeente, van ontwikkelend naar faciliterend. Los van die rol heeft de gemeente een toezichthoudende rol op dit proces en de uitvoering.

3.5 Tijd / planning

Alle (ruimtelijke) projecten binnen gemeente Moerdijk worden opgedeeld in fasen, te weten: Intake-, Initiatief-, Ontwerp-, Uitvoerings- en Evaluatiefase.



Initiatieffase

In deze fase krijgt het stedenbouwkundig plan vorm en wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. Indien het project haalbaar blijkt wordt in het geval van initiatief door derden een concept Locatie- en ontwikkelingsovereenkomst (LOO) opgesteld. Het haalbaarheidsdocument vergezeld van een projectexploitatie wordt ter goedkeuring aangeboden aan de raad. Dit haalbaarheidsdocument vormt de afronding van de initiatieffase.

Ontwerpfase

In deze fase worden nadere aanvullende onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van het omgevingsplan, worden de ontwerpen verder uitgewerkt, indien noodzakelijk gronden aangekocht en de feitelijke procedure ten behoeve het opstellen van het omgevingsplan gestart. Het opgestelde omgevingsplan wordt door de raad vastgesteld.

Uitvoeringsfase

In deze fase kan de daadwerkelijke realisatie starten. Voorbereidingen tot uitvoering worden getroffen, indien van toepassing vindt er een aanbesteding plaats en worden vergunningen aangevraagd, dan wel verleend.

Evaluatiefase

In deze fase wordt het project afgesloten. Het gehele proces wordt geëvalueerd en verbeterpunten worden meegenomen in nieuwe projecten.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intakefase	Startdocument	Raad	14 maart 2019
Initiatieffase	Planuitwerking en onderzoek naar planologische-, financiële en ruimtelijke haalbaarheid.	College Raad	12 juli 2022 3e kwartaal 2022
Ontwerpfase	Planologische-procedure Verwerving gronden	Raad	3e kwartaal 2024 2023

	Optimalisatieslag	Raad	Q2 2023
Uitvoeringsfase	Realisatie		2024-2030
Evaluatiefase	Afronding project	College	2030

3.6 Informatie

Interne communicatie

De interne communicatie vindt plaats binnen de projectorganisatie. De projectbestuurder wordt over de voortgang en ontwikkelingen binnen het project, op de hoogte gehouden door de projectleider. De projectbestuurder, de projectleider en de communicatieadviseur dragen gezamenlijk zorg voor de communicatie richting college, raadscommissie en gemeenteraad, eventueel met ondersteuning van de vakafdelingen. De gemeenteraad wordt via de bestuursrapportages geïnformeerd over de voortgang.

De door of in opdracht van gemeente opgestelde rapportages en/of persberichten worden in overleg tussen projectbestuurders, projectleider en communicatieadviseur voor externe communicatie beschikbaar gesteld.

Na vaststelling van de haalbaarheidsstudie is de vaststelling van het bestemmingsplan de volgende stap in het project waarbij de raad een besluit neemt. Dit is de stap van ontwerpfase naar uitvoeringsfase. Op dat moment infromeren we opnieuw over de stand van zaken.

Externe communicatie

De externe communicatie is gericht op de omgeving. De gemeente organiseert informatieavonden en vormt werkgroepen met betrokken bewoners.

De maatschappelijke haalbaarheid is door de gemeente onderzocht tijdens een informatiebijeenkomst voor alle belangstellenden. De reacties zijn voornamelijk positief. Op basis van deze avond worden ook werkgroepen ingesteld om samen verder het ontwerp te optimaliseren. In hoofdstuk 6 is nader ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid.

Naast de werkgroepen is er tijdens de planologische procedure de mogelijkheid oom inbreng te hebben, ook op formele wijze, zienswijzen en beroep.

3.7 Kwaliteit

In hoofdstuk 4 is de ruimtelijke haalbaarheid getoetst aan de belangrijkste beleidskaders. Tevens is een beschrijving gemaakt van de functionele en ruimtelijke invulling van het plan. Dit geeft inzicht in de kwaliteit van het nieuwe plan. De kwaliteit lijkt in orde, enkele onderzoeken vormen een risico voor de verdere planontwikkeling. Dat wordt onderzocht in de volgende fase.

4 Gemeentelijk beleidskader

Het onderzoek naar de haalbaarheid van de projectdoelstelling wordt uitgevoerd met inachtneming van een aantal beleidsuitgangspunten. Deze komen voort uit de huidige situatie, alsmede vanuit verscheidene beleidsinvalshoeken. De meest opvallende punten komen neer op:

Wonen en omgeving (Paraplunota Maatschappij)

Bouwen naar behoefte, d.w.z. ongeveer 130-135 woningen gedifferentieerde en betaalbare woningen die levensloopbestendig zijn en voor zijn van het Politiekeurmerk Veilig Wonen in een bijzonder onderscheidend woonmilieu dat past bij de kern Klundert.

Duurzaamheid (Paraplunota Leefomgeving)

Ook duurzaamheid staat hoog in het vaandel bij ontwikkeling van de wijk. Energieneutraal is de norm, evenals het tot een minimum beperken van CO-2 uitstoot bij de productie en gebruik van de woningen. De eventuele sociale huurwoningen dienen Nul-Op-de-Meter (NOM) te zijn. Koppelkansen in en buiten de wijk worden onderzocht, echter als belangrijke kanttekening hierbij moet gezegd worden dat een voorspoedige realisatie van de woningen voorgaat op eventuele meekoppelkansen.

Ontsluiting (Paraplunota Economisch Klimaat)

Punt van aandacht is de ontsluiting van de wijk. Het toevoegen van 132 woningen drukt te zwaar op de bestaande wegenstructuren. Een nieuwe ontsluiting is noodzakelijk. Een zorgvuldige, economisch verantwoorde inpassing is hierbij uitgangspunt. Zeker wanneer er mee koppelkansen zijn wat groen, water, recreatie en infrastructuur.

5 Toetsing aan omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer in samenhang liggen met elkaar. Om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren, stelt het milieubeleid randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Om de omgevingsaspecten te toetsen is het te onderzoeken gebied afgebakend. Het onderzoeksgebied kan worden gezien als twee trajecten die in samenhang liggen voor de realisatie van het project, namelijk: het woongebied en de ontsluitingsstructuur (van het woongebied).





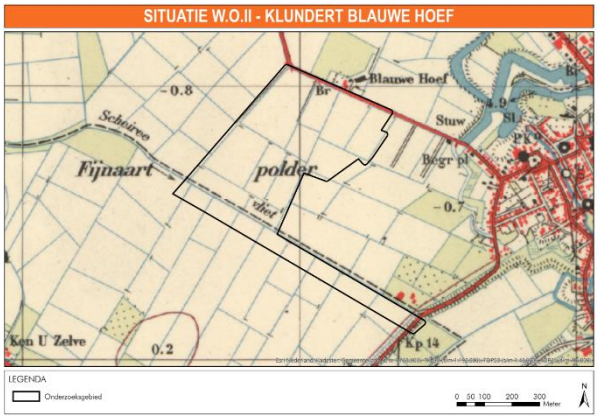
5.1 Explosieven onderzoek

Kader van het onderzoek

Bij realisatie van de wijk worden er grondroerende werkzaamheden uitgevoerd, hierdoor is het noodzakelijk onderzoek te doen naar risico's in de bodem. Het adviesbureau AVG Explosieven Opsporing Nederland (AVG) heeft op 5 juni 2020 vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven (afgekort als CE) uitgevoerd voor de projectlocatie Westschans.

Als gevolg van de Tweede Wereldoorlog kan het zijn dat tijdens gevechtshandelingen CE in het onderzoeksgebied achter gebleven zijn. Dit leidt tot een verhoogd veiligheidsrisico op ontploffingen tijdens de uitvoering van werkzaamheden. De aanwezigheid van CE kan stagnatie van de uitvoeringswerkzaamheden opleveren, immers moeten deze opgespoord en veilig geruimd worden. Ook levert dit meerwerkkosten op.

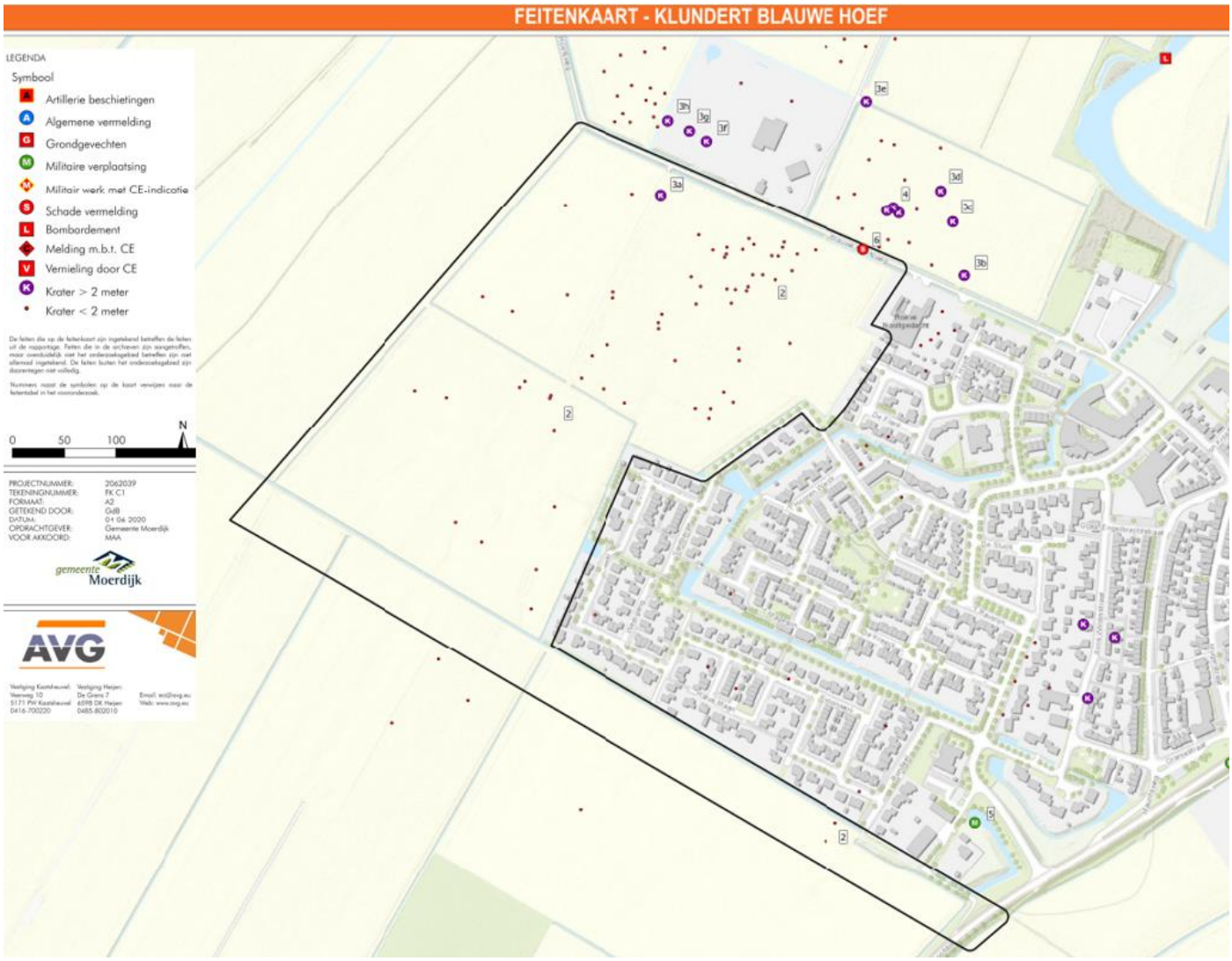
Om de risico op CE te onderzoeken heeft AVG in het vooronderzoek als doel gesteld een breed scala aan historisch feitenmateriaal te verkrijgen uit de Tweede Wereldoorlog te verkrijgen, wat een volledig beeld weergeeft van het onderzoeksgebied. Feiten die buiten ca. 250 meter van het onderzoeksgebied bevinden worden niet meegenomen in de rapportage. Het onderzoeksgebied van de situatie tijdens de Tweede Wereldoorlog en de situatie nu, wordt hieronder weergegeven.





Het onderzoek

Voor het onderzoek is het gemeente archief Klundert geraadpleegd voor documenten uit verschillende periodes, vanaf 1814 tot en met 1988. Uit de Koninklijke Bibliotheek in 's- Gravenhage zijn de nieuwsberichten van de collectie CE nagetrokken en hieruit zijn geen berichten af te leiden die betrekking hebben tot het onderzoeksgebied. Uit het EODD (Explosieven Opruimings Dienst Defensie) toont de collectie mijnenveldkaarten en de collectie mijnenveld leg- en ruimrapporten geen gedocumenteerde mijnenvelden of op landmijnen verdachte gebieden in of nabij het onderzoeksgebied. Zo heeft het AVG meerdere bronnen geraadpleegd en feite verzameld die relevant zijn voor het onderzoeksgebied. Hiervoor is een feitenkaart opgesteld welke in figuur te zien is.

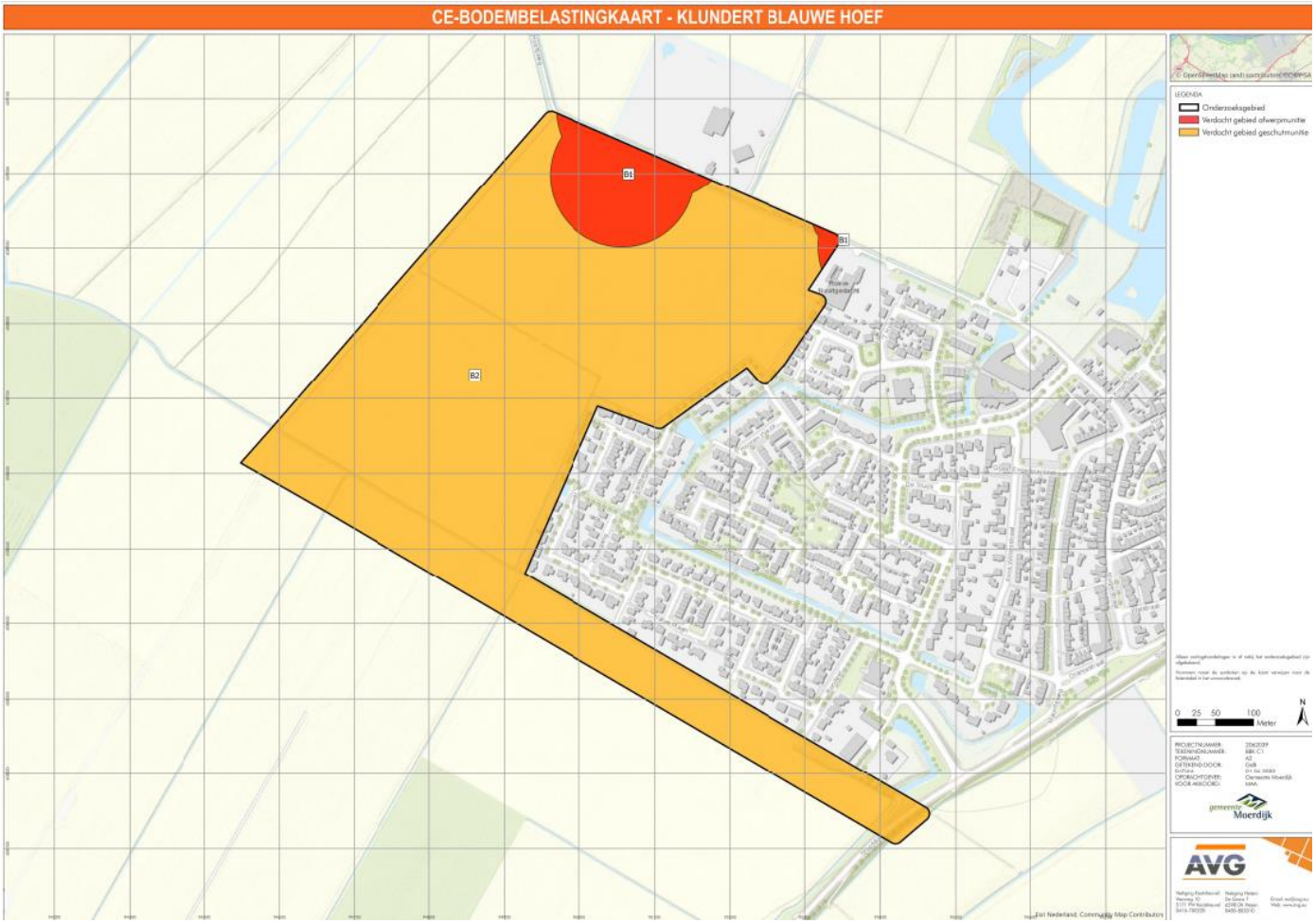


Feitenkaart

De beoordeling van het bronnenmateriaal resulteert tot de volgende feiten die een indicatie geven voor explosieven in het onderzoeksgebied:

- Voorafgaand aan de bevrijding in 1945 was er sprake van beschietingen met geschutmunitie in het onderzoeksgebied,
- Ter plaatse van het onderzoeksgebied is sprake geweest van bombardementen,
- Het onderzoeksgebied heeft geleden onder gevechtshandelingen. In de omgeving van het onderzoeksgebied is wel gevochten en aangezien het onderzoeksgebied in de vuurlinie lag van zowel Duits als geallieerd artillerievuur zijn op de geanalyseerde luchtfoto's duidelijk de sporen hiervan binnen het onderzoeksgebied waargenomen.,
- Er zijn in het verleden CE nabij het onderzoeksgebied geruimd. Het is vanwege de manier van rapporteren niet mogelijk om te bepalen waar dit precies is gebeurd en tot waar.
- Er is sinds de Tweede Wereldoorlog geen sprake geweest van bodemingrepen in het onderzoeksgebied. Er is dus geen CE verwijderd.

De feiten wijze uit dat er voldoende indicaties beschikbaar zijn waaruit blijkt dat er mogelijk CE in het onderzoeksgebied aanwezig is.



Conclusie

Verwacht wordt dat er CE gedicteerd wordt in de grond, risico is dat er bouwwerkzaamheden uitgevoerd moet worden en nader onderzoek gedaan moet worden.

Op basis van de beoordeelde feiten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er indicaties zijn voor mogelijke aanwezigheid van CE. De volgende CE kunnen mogelijk in het onderzoeksgebied worden aangetroffen:

- Afwerpmunitie
- Geschutmunitie

AVG acht de kans niet groot dat aanvullend bureauonderzoek de verdachte gebieden noemenswaardig zou verlagen. Het advies vanuit AVG is om als vervolgstap een detectieonderzoek uit te voeren in combinatie met het direct opruimen van de eventueel gevonden CE. Deze kostenpost voor dit onderzoek en ruiming is opgenomen in de grondexploitatie.

5.2 Verkeersonderzoek

Kader van het onderzoek

Middels het verkeersonderzoek, van 28 maart 2022 dat is uitgevoerd door Exante, is gekeken naar wat de gevolgen zijn van de realisatie van de nieuwbouwwijk Westschans voor het verkeer en welke planvormen van toepassing zijn op de verkeersontsluiting.

De verkeersontsluiting van deze woningbouwontwikkeling is bepalend voor de verdere planvorming, daarom wordt uitgegaan van de verkeersgevolgen van de maximale ontwikkeling van 100 woningen.

De volgende ontsluiting scenario's zijn hiervoor onderzocht:

1. Via directe aansluiting op wijk Het Ravelijn
2. Via Blauwe Hoefsweg
3. Via nieuwe ontsluitingsweg naar Stoofdijk aan de zuidwest zijde
4. Combinatie van 2 en 3
5. Via nieuwe aansluiting Zwingelspaansedijk aan de zuidwest zijde, dit scenario is onrealistisch verklaart en voor de rest van het onderzoek niet meegewogen als optie.



Het onderzoek

In het onderzoek is gekeken naar de gevolgen van het extra verkeer op basis van doorstroming, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Uit het onderzoek naar de doorstroming kwam voort dat geen van de scenario's invloed heeft op de doorstromingsknelpunten als hier extra verkeer overheen rijdt.

Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid mag niet aangetast worden door het extra verkeer. De figuur hieronder laat zien op welke aspecten is getoetst om de verkeersveiligheid te bepalen.

Hieruit is voortgekomen dat scenario 1 en 2, met een ontsluiting via bestaande erftoegangswegen leiden tot een verkeerssituatie waarbij normen en richtlijnen van verkeersveiligheid worden overschreden. Scenario 3 en 4, met een ontsluiting via een nieuwe ontsluitingsweg kennen geen (oplosbare) verkeersveiligheidsknelpunten.

	1	2	3	4
1. intensiteit	---	---	o	o
2. oversteekbaarheid	o	o	o	o
3. vormgeving	o	---	o	o
4. afstand ontsluitingsweg	-	-	o	o
5. zichtbaarheid	---	---	o	o
6. herkenbaarheid	-	o	o	o
TOTAAL	**---**	**---**	**o**	**o**

Leefbaarheid

De leefbaarheid is goed op wanneer aan de volgende normen wordt voldaan:

1. Het is aannemelijk dat de geluidsbelasting niet boven de norm komt
2. Het is aannemelijk dat de luchtkwaliteit niet verslechterd
3. Het is aannemelijk dat er geen (extra) trillingen ontstaan
4. Erftoegangswegen worden niet als ontsluitingsweg gebruikt, waardoor geen buurtvreemd, ontsluitend verkeer door woonstraten rijdt
5. Nieuwe infrastructuur tast (het zicht op) het landschap door de hoeveel verkeer of de aanwezigheid van verhoogde elementen niet aan

Figuur laat zien wat de leefbaarheid betekent voor de eerste 4 scenario's uit het toetsingskader. In scenario 1 en 2, en in mindere mate in scenario 4 worden erftoegangswegen gebruikt als "ontsluitingsweg", en daarmee door buurtvreemd, ontsluitend verkeer.

	1	2	3	4
doorstroming				
nieuwe ontsluting - Stoofdijk	o	o	o	o
Het Ravelijn - Stoofdijk	o	o	o	o
Mauritsweg - Stoofdijk	o	o	o	o
Oliemolen-/Krugerstraat - Stoofdijk	o	o	o	o
verkeersveiligheid				
intensiteit	---	---	o	o
oversteekbaarheid	o	o	o	o
vormgeving	o	---	o	o
afstand ontsluitingsweg	-	-	o	o
zichtbaarheid	---	---	o	o
herkenbaarheid	-	o	o	o
leefbaarheid				
geluid	o	o	o	o
luchtkwaliteit	o	o	o	o
trillingen	o	o	o	o
buurtvreemd verkeer	--	--	o	-
landschap	o	o	o	o

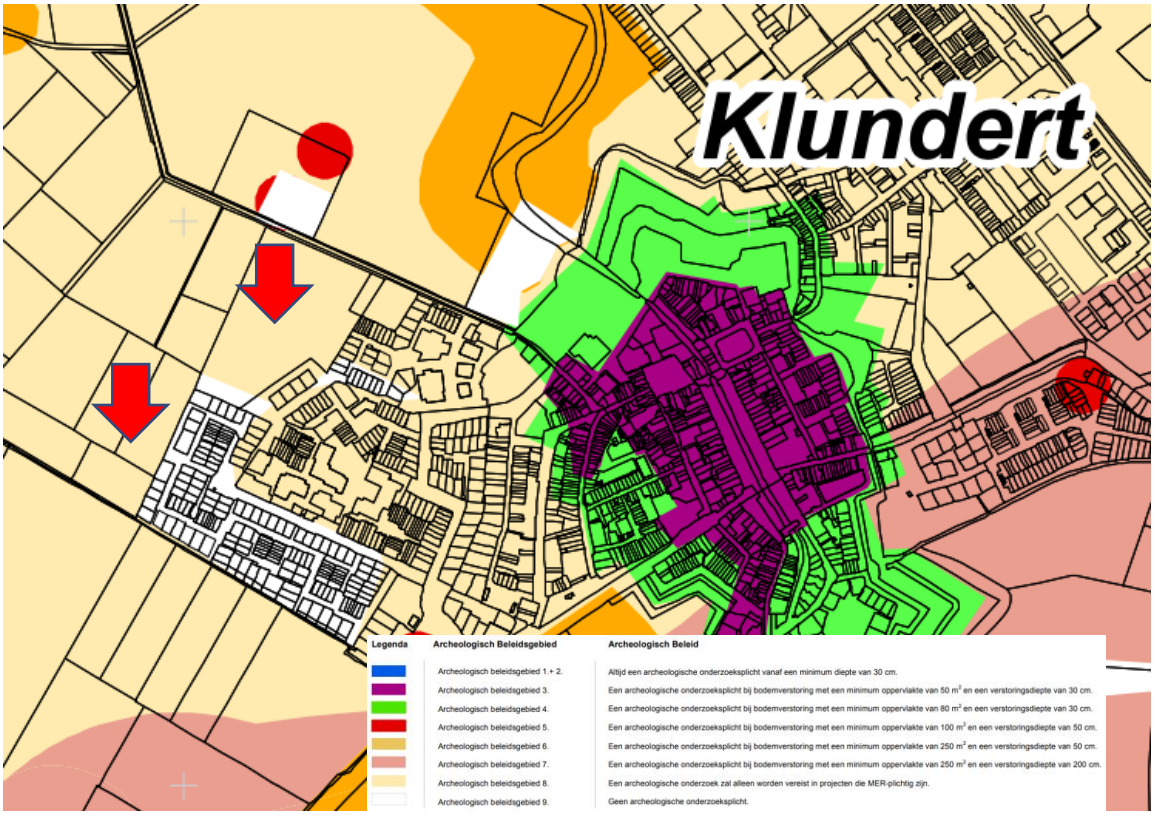
Conclusie

Het onderzoek toont aan dat scenario 3, een ontsluiting van de woningbouwlocatie Westschans via een nieuwe ontsluitingsweg aan de zuidwestzijde van Klundert, niet tot verkeerskundige knelpunten leidt. In het figuur hiernaast zijn de uitkomsten per categorie voor ieder scenario in tabelvorm weergegeven. Bij leefbaarheid is te zien dat alleen scenario 3 neutraal scoort en de rest op buurtvreemd verkeer minder goed tot slecht scoort.

5.3 Archeologie

Het plangebied valt in archeologisch beleidsadviesgebied 8. dit betekent Een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 10.000 m2 en een verstoringsdiepte van 50 cm. Gelet op de omvang van het plangebied is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden laag is en er geen archeologie onderzoek vereist is. Er dient wel rekening gehouden te worden met de komst van de nieuwe archeologische beleidskaart. Hier is in juli meer bekend over. Echter wordt verwacht dat ook de nieuwe beleidskaart geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid, wat betreft archeologie. Gelet op de omvang van het project zal er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Figuur: kaart 6 Archeologische beleidskaart gemeente Moerdijk (als laatst figuren nummeren)



5.4 Milieuonderzoek

In deze paragraaf worden de uitkomsten van de haalbaarheidsscan van de OMWB kort toegelicht en waar mogelijk belemmeringen of risico's zijn, beschreven.

1. Bedrijven en milieuzonering

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand, echter zijn er reeds dichterbij gelegen woningen maatwerk, dat is dus geen risico. Nader onderzoek wijst uit dat akoestisch onderzoek voor de bedrijven geen meerwaarde heeft, maar dat nog wel nadere aandacht nodig is voor een vergunning uit 1996 voor het houden van siervogels voor Blauwe Hoefsweg 37. Een mogelijk aandachtspunt zijn de planologische mogelijkheid van fruit- en boomgaarden. Dit wordt nader onderzocht in de volgende fase.

2. Spuitzonering

Om gezondheidsrisico's te voorkomen is een generiek afstand van 50,m voldoende tussen woningen en agrarische percelen die bespoten worden. Die afstand is met name van boom- en fruitteelt. Door onderzoek naar oplossingen en gebruik van middelen kan die afstand verkleind worden. Dat onderzoek wordt in het kader van de planologie uitgevoerd. Een alternatief voor afstand houden is een haag van een bepaalde hoogte.

3. Geur

In de nabijheid zijn geen veehouderijen aanwezig. De achtergrond geurconcentratie ter plaatse is zeer goed.

4. Geluid

Er zijn geen relevante geluidsbronnen in de nabijheid met een grote geluidsuitstraling. Voor de nieuwe ontsluitingsweg geldt een onderzoeksplicht. Een eerste onderzoek wijst uit dat sprake is van toelaatbare geluidsbelastingen. In het kader van de planologie wordt de onderzoeksplicht ingevuld, ook wat betreft het aspect cumulatie van geluid van de nieuwe weg met die van de Stoofdijk. De wens om het geluid gecumuleerd in beeld te hebben is een resultaat van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid.

Het eventueel verleggen van de weg naar 50 meter, ook een uitkomst van het onderzoek naar maatschappelijke haalbaarheid zal waarschijnlijk een beter akoestisch klimaart opleveren, maar is niet wettelijk noodzakelijk. Ook de nabijgelegen stiltezone wordt niet negatief beïnvloed door de wijk.

5. Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een aantal risicobronnen. Het gaat om toxische scenario's als gevolg van bedrijven die op de IT Moerdijk gevestigd zijn en om toxische scenario's als gevolg van transportroutes. Deze scenario's leiden niet tot extra aandachtspunten voor de planvorming of voor de situering van woningen.

6. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit vormt geen aandachtspunt voor het plan Westschans.

7. Stikstofdepositie

Het stikstofonderzoek toont momenteel aan dat voor de realisatie van 132 woningen geen depositie wordt berekend. Echter is het wel zaak om rekening te houden met de stand van zaken omtrent de juridische houdbaarheid van de partiele vrijstelling voor de bouwfase. Deze is aangevochten in de zaak Porthos bij de Raad van State. BIJ een negatieve uitspraak dient in dat geval ook voor de bouwfase een berekening te worden gemaakt. Het is aannemelijk dat deze fase wel tot depositie zal leiden.

8. Flora en fauna

De quickscan Wet natuurbescherming is door Econsultancy uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen in-greep.

De onderzoekslocatie biedt potentieel rustgebied aan de **hermelijn, bunzing** en **wezel**. De greppels zijn mogelijk onderdeel van de primaire leefomgeving van de **steenmarter**. De onderzoekslocatie bevat ondiepe sloten die door de marterachtigen gebruikt kunnen worden wanneer ze tussen twee gebieden bewegen. Ook zijn er holen aangetroffen die kunnen dienen als rust- en voortplantingsge-bied. Rietruigtes en andere beplanting bieden beschutting aan deze vier soorten. Nader onderzoek is voor deze vier soorten dus noodzakelijk.

9. Lichthinder

Een lichthinderonderzoek is niet noodzakelijk, omdat er geen glastuinbouw, verlichte sportvelden of andere grotere lichtbronnen aanwezig zijn.

10. Windhinder

In de 2006 uitgekomen NEN 8100 wordt gewerkt met uurgemiddelde snelheden (m/s). Daaruit is een norm voortgekomen voor wanneer een windonderzoek mogelijk nodig is. Voor het plan Westschans is de bouwhoogte van de appartementen (4 tot 5 verdiepingen), vermoedelijk lager dan 15 meter. Mocht de bouwhoogte van 15 meter worden overschreden, dan is het uitvoeren van een windhinderonderzoek te overwegen.

11. Bodem (kwaliteit)

Op een gedeelte van de locatie Westschans is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in mei 2011 . Uit dit onderzoek kwamen geen noemenswaardige verontreinigingen naar voren. Uit een verkennend bodemonderzoek voor Blauwe Hoef (2011) kwamen wel enkele verontreinigingen naar voren, wat heeft geleid tot nader onderzoek. Er wordt nader onderzoek geadviseerd, en dit wordt overgenomen. IN de volgende fase wordt er milieu hygiënisch en geotechnisch bodemonderzoek uitgevoerd.

12. Besluit m.e.r.

De ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit M.e.r. Het beoogde aantal woningen ligt ruimschoots onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, zoals opgenomen in bijlage, onderdeel D. Om die reden kan volstaan worden met een vormvrije m.e-r- en aanmeldnotitie. Op basis van de analyse van de milieuaspecten, worden geen aandachtspunten verwacht. Woningbouw is in algemene zin een beperkt milieubelastende functie.

Conclusie

Geen direct belemmerende mileiuaspecten die de ontwikkeling direct tegenhouden. Wel een aantal risico's, te weten bodem, stikstof en Flora & Fauna.

6 Financiële haalbaarheid

6.1 Inleiding

De haalbaarheidsstudie bestaat uit een ruimtelijke, financiële en maatschappelijke component. In dit hoofdstuk gaan we in op de financiële haalbaarheid van het project. Dat doen we met een korte toelichting op de projectexploitatie, die als vertrouwelijke bijlage beschikbaar is gesteld aan de gemeenteraad.

6.2 Projectexploitatie

Voor het project woningbouw Westschans is een (vertrouwelijke) grondexploitatie op gesteld. Het is een uitgebreide maar overzichtelijke projectexploitatie, de gemeente is proactief en participerend. Zowel de kosten- als de opbrengstenkant zit in de grondexploitatie Denk bij kosten aan het bouw en woonrijpmaken, de verwerving van de gronden voor wijk en weg, en de plankosten en VTU.

De begrootte opbrengsten bestaan uit een verkoopwaarde van uitgeefbare gronden.

De voorliggende grondexploitatie sluit negatief, met een tekort van € 3,6 mln. Dit komt onder andere door de combinatie van verwerving en aanleg van de externe ontsluiting en het sociale woningprogramma (2/3 betaalbaar & 1/3 duur), alsmede de stijgende civieltechnische kosten.

De raad wordt voorgesteld om af te zien van de afdrachten aan de reserves Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke ordening,, omdat dit valt onder micro & macro aftopping. Dit beïnvloedt de exploitatieopzet positief, echter heeft dit geen effect voor de te hanteren grondprijzen in het plangebied.

In de volgende projectfase wordt het ontwerp geoptimaliseerd en zal verder onderzoek worden gedaan naar zaken zoals de bereidheid van (markt)partijen om vanuit de combi van een grond- en opstalexploitatie te komen tot (ver)deling van kosten en opbrengsten. Hierin ligt ook een rol voor de corporatie voor de realisatie van een deel van het betaalbare programma alsmede het delen in de onrendabele top.

De gemeenteraad wordt met dit besluit gevraagd voor deze ontwikkeling de grondexploitatie (met een negatief plansaldo) vast te stellen. Hierin zijn nog optimalisaties mogelijk, onder andere gerelateerd aan het programma, de uitgeefbaarheid binnen het plangebied, de ontwikkelstrategie en het verwervingsspoor, dat wordt verder uitgewerkt in de volgende fase. Eventuele optimalisaties zullen allereerst worden ingezet als voor de haalbaarheid van 50m variant van de externe ontsluitingsweg. Dit betekent dat optimalisaties per saldo niet een positiever saldo van grondexploitatie betekenen.

Omdat de gemeente nu risicodragend is, is ook de toerekening van de mogelijke planschade volledig voor de gemeente. Met eventuele contractpartijen worden afspraken gemaakt over verdeling van de risico’s zo ook over de planschade.

De uitkomsten daarvan worden aan de raad voorgelegd, naar verwachting in Q2 2023.

7 Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Inleiding

De haalbaarheidsstudie bestaat uit een ruimtelijke, financiële en maatschappelijke component. In dit hoofdstuk gaan we in op de maatschappelijke haalbaarheid van het project. Om deze maatschappelijke haalbaarheid te toetsen heeft de gemeente op 14 maart 2022 een inlformatieavond georganiseerd voor alle belangstellenden. De opkomst was goed bezocht met in totaal ongeveer 100 mensen in de zaal en 20 digitaal via teams.

7.2 Inloopbijeenkomst

De eerste reactie van de stadstafel en andere aanwezigen is positief over het toevoegfen van betaalbare woningen. Wel is er weerstand tegen de ontsluitingsweg. Dit jaar is ook twee keer overlegd met bewoners over die ontsluitiingsweg. Uit dat overleg is het voorstel van het verder weg leggen van de weg tot stand gekomen. Dat levert meer acceptatie op, alhoewel dit niks zegt over de uiteindelijke weerstand tegen het principe van de weg.

Agespoken is met de aanwezigen in de zaal er werkgroepen worden opgericht om mee te praten over het ontwerp. Het gaat om drie werkgroepen:

1) bewoners langs de weg
2) bewoners langs de nieuwe woonwijk
3) bewoners van de nieuwe wijk.

Deze werkgroepen starten in september 2022. Hun advies wordt betrokken in de optimalisatieslag en kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad bij de finale besluitvorming.

Zie voor meer inhoud het verslag in de bijlage

7.3 Stakeholders

Stadstafel

De stadstafel is content over de toevoeging van woningen in Klundert. Wel vragen zij om een zorgvuldige inpassing van de weg en bewaken van de belangen van de bewoners van de huidige wijk. De stadstafel blijft ook in het vervolgproces aangehaakt.

Bewoners aan de ontsluitingsweg

Een aantal bewoners heeft haar zorgen geuit over de komst van de weg. Optimaliseren door meer afstand is wenselijk, echter dit doet niet af aan het feit dat men uit principe tegen de weg is.

Bewoners aan de nieuwe woonwijk

Diverse bewoners geven aan het zonde te vinden van hun uitzicht. Daar is rekening mee gehouden, maar de situatie verandert wel sterk. Damen met deze bewoners gaan we kijken of we de overgang kunnen verzachten.

Agrariërs

In het kader van gesprekken over verwerving van de gronden zijn ook gesprekken gevoerd met agrariërs. Punten van aandacht zijn momenteel de spuitzones en de bereikbaarheid van hun percelen.

7.4 Vervolg

Op basis van de positieve informatievond en de ontvangen reacties is de mening dat het plan voldoende maatschappelijke draagvlak heeft. De afgesproken werkgroepen gaan na de zomer aan de slag. Voor het nader informeren, bij voorbeeld over het raadsbesluit op de haalbaarheid is een mailinglijst opgesteld.

Bij het in procedure brengen van het omgevingsplan is er ook nog de mogelijkheid om tijdens de ter visie legging een inloopbijeenkomst te organiseren waar vragen over het omgevingsplan gesteld kunnen worden. Dit moment bepalen we bij het in procedure brengen van het omgevingsplan.

Losse bijlagen bij haalbaarheidsdocument

1. Exante - Verkeersimpact ontsluiting Westschans (17 mei 2022)
2. OMWB - Haalbaarheidsscan Westschans (17 juni 2022)
3. OWMB - Quickscan geluid Westschans (25 mei 2022)
4. OMWB - Notitie spuitzones Westschans (12 april 2022)
5. Econsultancy - Quickscan Wet natuurbescherming Westschans (3 mei 2022)
6. Gemeente Moerdijk - Verslag informatieavond Westschans (14 maart 2022)