MOERDIJK

Technische vragen

ChristenUnie
De heer L. Schreuders

Kenmerk	01105 TV
Vergadering	Commissievergadering van 23 november 2023
Telefoon	14 0168
Datum	22 november 2023
Onderwerp	Agendapunt 6.3 Westschans

Geachte heer Schreuders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Vragen

Op 23 november 2023 zal in de commissie fysieke behandeld worden het woningbouwplan Westschans te Klundert. Dinsdag 14 november 2023 hebben de raads- en burgerleden de mogelijkheid gehad om kennis te nemen van dit plan en alvast eventueel vragen te stellen. De ChristenUnie heeft hier gebruik van gemaakt. Onze fractie is blij dat er in Klundert plannen zijn om te komen tot de bouw van ca 140 woningen. De behoefte aan woningen in Klundert is groot. Na bestudering van de raadsstukken en de deelname aan de inloopsessie, hebben wij nogmaals het raadsvoorstel besproken in onze fractie. Ook bereiken ons vragen van omwonenden die wij niet konden beantwoorden. Wij hebben over het raadsvoorstel de navolgende vragen:

Uit de bijlage is niet op te maken of hier een extern stedenbouwkundig bureau bij betrokken is.

1. Is dit een juiste constatering?
2. Zo ja, waarom is hiervoor niet gekozen?
3. Zo nee, welk extern bureau is hierbij betrokken?

In het raadsvoorstel wordt een link gedeeld die verwijst naar de notulen van de Klankbordgroepen. Helaas staan die (nog) niet bij dit project.

4. Wanneer heeft het overleg (gen) met de klankbordgroep (en) plaatsgevonden
5. Waarom zijn de notulen van de vergaderingen niet zichtbaar?
6. Zijn alle opmerkingen van de klankbordgroepen meegewogen bij de definitieve vaststelling van dit plan? Zo ja, welke waren dit en zo nee, waarom niet

Vanwege de spuitzone van 30 meter is het plan verdicht en zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd.

7. Waarom is er niet meer grond gekocht van Rijksvastgoed om het oorspronkelijke plan uit te voeren?

In raadsvoorstel wordt het tekort voor dit project met ongeveer 1 miljoen euro verlaagd. Voor dit bedrag kon tegen de genoemde m2 prijs een extra strook grond verworven kunnen worden en het oorspronkelijke plan in stand worden gehouden.

8. Is hiernaar gekeken en waarom is dit niet voorgelegd aan de raad?

De sloot tussen de bestaande bouw en de beoogde nieuwbouw (vrije kavels) wordt gedicht.

9. Blijft er voldoende waterberging over voor de hele wijk inclusief de bestaande? Zo ja, graag toelichten.

In het plan worden de koopwoningen voornamelijk achter de Flank gerealiseerd en de huurwoningen achter het Rondeel.

10. Waarom is hiervoor gekozen?
11. Waarom geen evenwichtige verdeling gemaakt tussen beide bouwstroken?
12. Hoe groot worden de percelen waarop vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden ongeveer?

Als het plan, al dan niet aangepast, gerealiseerd wordt is het zeker 2030. Wij gaan uit van de opmerking in het raadsvoorstel dat omwonenden zowel tegen de weg als het voorliggende bouwplan bezwaar zullen aantekenen bij de Raad van State. Na 2030 houdt de woningbehoefte in Klundert, maar ook in andere kernen, niet op.

13. Is hier al een toekomstvisie voor? Gesproken is over het “omklappen” van deze wijk.
14. Zo ja, waarom wordt het tekort in de exploitatie dan niet omgeslagen naar alle (toekomstige) woningen in de wijk?
15. Zo nee, dan hebben de toekomstige bewoners, behalve die van de appartementen, geen uitzicht op de polder. Is dit wenselijk?

<u>Antwoorden</u>

1. Ja;
2. Gelet op de aanwezige expertise bij de betrokken ambtenaren wordt dit niet noodzakelijk geacht. In ontwikkelingen op gemeentelijke grond is dit de gebruikelijke werkwijze, dit is zo gedaan in bijvoorbeeld de wijken Rodeborg in Klundert en Waterwijk in Fijnaart;
3. Zie 2;
4. Er zijn 2 klankbordgroepen binnen het project 185. Woningbouwontwikkeling Westschans:
    - Bijeenkomsten bewoners aan de wijk
        i. Juni 2023
        ii. Oktober 2023
    - Bijeenkomsten bewoners aan de weg
        i. April 2019
        ii. Juli 2022
        iii. Juli 2023
        iv. Oktober 2023;

5. De recente afspraak met de klankbordgroepen is dat de notulen pas na definitief worden, gepubliceerd worden. Men heeft na de vergadering 2 weken de tijd te reageren, daarna zijn de verslagen definitief en openbaar;
6. Ja, meegewogen, nee niet alles overgenomen. Zie verslagen en het voorliggend raadsvoorstel voor nadere informatie, hieronder de meest in het oog springende suggesties die niet zijn overgenomen.
   - *Wijk*

     Niet overgenomen suggesties:

     - Huidige sloot tussen bestaande en nieuwe wijk terugbrengen in het laatste ontwerp. De ruimte van de sloot is nodig voor de optimalisatie van de uitgeefbaarheid en de functie van de sloot is voor het watersysteem niet noodzakelijk, dit is anders op te lossen.
     - Minimaal 200 woningen realiseren om in aanmerking te komen voor subsidie Woningbouwimpuls (Wbi), als bijdrage aan het tekort. Dit woningaantal past niet binnen de geraamde behoefte voor dit project, is niet inpasbaar op de aangekochte grond zonder de kwaliteit te verslechteren en woningtypes te realiseren die niet in de opgave passen.
   - *Weg*

     Niet overgenomen suggesties:

     - Geen aparte ontsluitingsweg aanleggen, maar ontsluiting via bestaande wegen te laten verlopen. Op basis van onderzoek van Exante heeft uw gemeenteraad op 8 september 2022 bekrachtigd dat een aparte ontsluitingsweg noodzakelijk is.
     - De weg op 50 meter of zelfs 100 meter aan te leggen in plaats van de basisvariant op 20 meter. Omdat dit enerzijds vanuit milieuoogpunt niet noodzakelijk is en anderzijds financieel het resultaat sterk verslechtert, is deze suggesties niet overgenomen;
7. Binnen het voorliggende plan is een spuitzone van 30 meter ingepast, met behoud van kwaliteit in de wijk, zonder extra grondaankoop. Daarnaast, extra grond kopen betekent extra kosten, zonder dat hier vergelijkbare opbrengsten tegenover staan, immers wordt de grond enkel aangekocht om de wijk intern meer licht te geven, niet om verder te verdichten. Dit terwijl de optimalisatie juist gericht is op financiële optimalisatie binnen de bestaande opdracht van de raad van 8 september 2022. Tot slot, mogelijke extra grondaankoop voor spuitzonering valt buiten het in mei 2022 door uw gemeenteraad gevestigde voorkeursrecht;
8. De mogelijkheid tot verwerving van gronden buiten uw verwervingsopdracht van 8 september 2022 en buiten het in mei 2022 door uw gemeenteraad gevestigd voorkeursrecht is gepolst bij het Rijksvastgoedbedrijf, echter heeft die aangegeven te willen vasthouden aan het oorspronkelijke verkoopgebied. Daarnaast, bij verlegging van de spuitzonering buiten het plan is er sprake van een extra grondeigenaar waarmee onderhandeld dient te worden over aankoop van grond. Deze eigenaar laat zich tot nu toe vertegenwoordigen door een ontwikkelende partij;
9. Ja, dat is berekend op basis van de huidige 60 mm bergingseis. Het plan voldoet (ruim) aan de bergingsopgave;
10. Ook aan de ‘Rondeel’ zijde van het plan zijn (weliswaar de kleinere) koopwoningen gesitueerd. De huidige indeling heeft te maken met de maten van het beschikbare gebied, efficiënt gebruik daarvan en de eisen vanwege spuitzonering;
11. Zie 10;

12. 500-600m2, met enkele grotere kavels rond de 800m2;
13. Ja. In de nog vast te stellen Omgevingsvisie is voor een toekomstige uitbreidingsruimte in westelijke en zuidelijke richting een mogelijkheid gegeven. Daarnaast is er in de Omgevingsvisie de inbreidingsmogelijkheid aan de noordoostelijke zijde van Klundert opgenomen;
14. Er is geen zekerheid over het doorgaan van een eventuele volgende uitbreiding;
15. De oriëntatie van de woningen is een bewuste keuze.

Met vriendelijke groet,
de gemeentesecretaris,



ir. J.C. Slagboom