

Aan de gemeenteraadsleden van de gemeente Moerdijk

Plan WILLEMSTAD OOST (raad 10 maart 2022; agendapunt 9.3)

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van de behandeling van het 'plan Willemstad Oost' in de commissievergadering van 17 februari 2022 en de beantwoording van de schriftelijke (technische) raadvragen door het college zien wij ons genooddaakt om u in aanvulling op onze eerdere reactie bij de commissievergadering van 17 februari 2022 (zie bijlage 2) nogmaals een brief te sturen met onze bedenkingen en vragen wij u om niet in te stemmen met het voorliggende startdocument en met het afsluiten van een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar.

Het is belangrijk dat eerst een zorgvuldige afweging wordt gemaakt over de invulling van de inbreidingslocaties, dan wel dat er een weloverwogen keuze wordt gemaakt tussen de verschillende alternatieven. Het zou echt zonde zijn als nu overhaast wordt gehandeld door dit initiatief van een projectontwikkelaar er in de laatste raadsvergadering voor de verkiezingen 'doorheen te drukken' zonder dat hier een goede en gedragen visie aan ten grondslag ligt.

Woningbehoefte 85 woningen

Uit het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek, vastgesteld op 7 april 2021, blijkt dat in Willemstad behoefte is aan 85 extra woningen in de periode 2020-2030. Een deel van deze 85 woningen is reeds gerealiseerd in Kloosterblokje IV. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt verder dat het aantal huishoudens in de periode 2030-2040 afneemt. Dit impliceert dat de gemeenteraad nu een besluit neemt over de laatste woningbouwontwikkeling voor Willemstad.

Gedegen onderzoek naar inbreidingslocaties

Bij de commissievergadering van 17 februari 2022 heeft de fractie van de VVD de technische vraag gesteld: *"Is er een onderzoek beschikbaar m.b.t. inbreidingslocaties in Willemstad?"*.

Het antwoord van het college luidt (zie commissiestukken van 17 februari 2022; agendapunt 8.3.1d):

"Voor Willemstad ligt er geen onderzoek(srapport) naar inbreidingslocaties, omdat Willemstad binnen de grenzen van het stedelijk gebied vol is gebouwd. Op termijn komen naar verwachting enkele locaties beschikbaar, zoals die van de basisscholen en het gemeenschapshuis als de MFA Willemstad is gerealiseerd. Voor deze locaties is nog geen nieuwe invulling bepaald, maar komen mogelijk in aanmerking voor woningbouw. Dit zijn echter geen grootschalige locaties en komen ook niet op korte termijn beschikbaar. Hiermee kan niet worden voorzien in de Willemstadse woningbehoefte. Voor de volkstuinen ligt er een burgerinitiatief voor seniorenwoningen. Hiermee kan een beperkt deel van de woningbehoefte worden ingevuld."

Wij onderschrijven de noodzaak van een gedegen onderzoek naar inbreidingslocaties. De mogelijkheden en de voordelen van de inbreidingslocaties wordt door het college enorm onderschat. In bijlage 1 zijn de inbreidingslocaties opgenomen die beschikbaar zijn of op termijn beschikbaar komen. Deze inbreidingslocaties bieden ruimte voor 124 – 244 woningen. Deze gronden zijn (op de Lantaarndijk na) reeds in bezit van de gemeente. Door de volledige woningbehoefte te realiseren in Willemstad Oost zijn deze inbreidingslocaties niet meer rendabel te ontwikkelen. Uiteindelijk betalen de inwoners van gemeente Moerdijk hiervoor de rekening. De gemeente kan met verkoop van deze gronden aan lokale aannemers of ontwikkelaars, de werkgelegenheid en economie binnen de eigen gemeente stimuleren. Deze alternatieve locaties zijn bovendien aanzienlijk sneller te realiseren, omdat langdurige voorbelasting (ter voorkoming van verzakking van het openbaar gebied, zoals wegen en riolering) van de slappe ondergrond bij Willemstad Oost niet nodig is.

De termijn van beschikbaar komen van enkele locaties is afhankelijk van de besluitvorming van het college over de herhuisvesting/verplaatsing van de basisscholen. Dit project is reeds gestart in oktober 2016. Indien het college hierbij voortvarend handelt, dan komen deze locaties op zeer korte termijn vrij en is een snelle realisatie denkbaar. Een goede visie op inbreidingslocaties voorkomt dat de vrijkomende locaties verpauperen als gevolg van langdurige leegstand (zoals bij de locaties van de voormalige basisschool in Zwingelspaan, de Julianaschool in Fijnaart, de Ruigenhil in Helwijk en het Kompas in Zevenbergen). Als het college destijds voortvarend had gehandeld, hadden deze ook inbreidingslocaties al eerder ontwikkeld kunnen zijn.

Het college dient eerst een visie op de invulling van de vrijkomende inbreidingslocaties te ontwikkelen, voordat onderzoek wordt gestart naar uitbreidingslocaties.

Zelfstandig en onafhankelijk haalbaarheidsonderzoek

Huidige Structuurvisie 2011 is achterhaald

Tijdens de commissievergadering is het initiatief van de uitbreiding aan de zuidkant van Willemstad (plan Elim) uitgebreid aan de orde geweest (zie documentatie bij de agendapunt 8.3.1d van de commissievergadering van 17 februari 2022). Hierin is onder meer de centrale ligging tussen Willemstad en Helwijk, de gunstige ligging ten opzichte van de snelweg A29 en de beëindiging van de geluidshinder op de Noordlangeweg (parallel aan de Pieter van Oldenborghlaan) aan de orde geweest. Op dit plan zijn vanuit Willemstad vele positieve reacties ontvangen!

Het college heeft aangegeven tijdens de commissievergadering dat er geen plan zou zijn ingediend. Dit is niet juist. In ambtelijk overleg met de gemeente Moerdijk is een principeverzoek ingediend. Het college heeft dit verzoek echter in oktober 2020 afgewezen en de raad hierover geïnformeerd via bijgaande raadsinformatiebrief (zie bijlage 3). Als het college destijds voortvarend had gehandeld, had dit plan al in ontwikkeling kunnen zijn.

Voordat de huidige structuurvisie is opgesteld in 1999 en is opnieuw vastgesteld in 2011, was de uitbreiding van Willemstad voorzien richting Helwijk (zuidkant). Dit blijkt ook uit het feit dat in het verlengde van de Callenburghlaan en op de hoek met de Pieter van Oldenborghlaan een doorsteek van de weg en riolering is voorzien voor uitbreiding aan de zuidkant. De huidige Structuurvisie is al meer dan 20 jaar geleden opgesteld en houdt geen rekening met de actuele ontwikkelingen, zoals het gegeven dat de grond voor plan Elim nu wel beschikbaar is voor ontwikkeling in tegenstelling tot eind jaren 90.

Structuurvisie 2011 wordt vervangen door Omgevingsvisie 2023

In de beantwoording van de technische vragen van de fractie Schreuders (zie agendapunt 9.3 van de raadsvergadering op 10 maart 2022) geeft het college aan dat de nu geldende Structuurvisie aan het eind van dit jaar vervalt en wordt vervangen door de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie 2023 wordt daarmee de opvolger van de Structuurvisie 2011. Het concept van de Omgevingsvisie 2023 is eind dit jaar gereed en wordt in het 1e kwartaal van 2023 door de raad vastgesteld. Feitelijk loopt op dit moment dus al de herziening van de Structuurvisie 2011 door het lopende proces voor het opstellen van de Omgevingsvisie 2023.

College geeft aan dat plan Elim in Omgevingsvisie 2023 kan worden opgenomen en vraagt u hiervoor de kaders aan te geven

In de beantwoording van het college op de vragen van D66 (zie agendapunt 9.3 van de raadsvergadering op 10 maart 2022) geeft het college aan dat *“het wel een denkbare optie is om het ‘Plan Elim’ te betrekken bij het nu reeds lopende proces voor het opstellen van de Omgevingsvisie*

(vaststelling door uw raad begin '23). In dat proces worden dan ook (op hoofdlijnen) de ruimtelijke aspecten en het maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling betrokken. Het is primair aan uw raad of u dit plan in de Omgevingsvisie wilt opnemen."

Het college vraagt of u de kaders voor de woningbouwontwikkeling in Willemstad wilt aangeven. Wij vragen u om aan te geven om plan Elim te betrekken bij het opstellen van de Omgevingsvisie en de wensen van de Willemstadters hierin te betrekken.

College geeft aan dat het niet wenselijk is om zowel plan 'Elim' als plan 'Willemstad Oost' te ontwikkelen

In de beantwoording van de schriftelijke vragen van de fractie van D66 (zie agendapunt 9.3 bij de raadsvergadering van de 10 maart 2022) geeft het college aan dat het, gezien het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek (vastgesteld op 7 april 2021), niet wenselijk is om op basis van de te verwachte- en gewenste inwonersontwikkeling zowel plan 'Willemstad Oost' als Plan 'Elim' in ontwikkeling te nemen. Volgens dit woningbehoefteonderzoek blijkt dat de komende jaren tot 2030 behoefte is aan 85 extra woningen in Willemstad. Bovendien heeft de gemeente een maximaal aantal woningen toegewezen gekregen tot 2030. Ook hierin is geen ruimte voor én 'plan Willemstad Oost' én 'Plan Elim'.

Haalbaarheidsonderzoek uitvoeren voor "Plan Elim" en "Plan Oost"

In de beantwoording van de vragen van de fractie van D66 geeft het college aan dat het parallel uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek voor "Plan Oost" en "Plan Elim" tot de mogelijkheden behoort. Op deze wijze kan op een later tijdstip -na een zorgvuldig, onafhankelijk onderzoek inclusief de betrokkenheid van de inwoners van Willemstad- een wel overwogen keuze worden gemaakt tussen de ontwikkeling van 'Plan Elim' en 'Plan Oost'.

Haalbaarheidsonderzoek door ontwikkelaar is niet onafhankelijk en daardoor niet gewenst

In het voorliggende voorstel wordt gevraagd om in te stemmen met de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek voor het plan Willemstad Oost door de beoogde projectontwikkelaar van plan Oost. Als dit onderzoek wordt uitgevoerd door de projectontwikkelaar, dan is de uitkomst voorspelbaar. Een uitbreidingslocatie is altijd haalbaar. De pro's worden door de ontwikkelaar uitvergroot en de contra's worden afgezwakt.

De huidige planomvang van Willemstad Oost is met 13 hectare veel groter dan voor de realisatie van 85 woningen (4,7 hectare) nodig is. De ontwikkelaar zal vanwege de opdracht van de gemeente om vooral goedkoop te bouwen, inzetten op een groter aantal woningen en een hogere woningdichtheid. Indien de gemeenteraad daarmee instemt, faciliteert het vooral de bouwbehoefte en winstmaximalisatie van de ontwikkelaar en gaat daarmee voorbij aan de conclusie van het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek van 7 april 2021, waaruit blijkt dat er in Willemstad tot 2030 nog 85 woningen nodig zijn en er daarna sprake is van een afname van de woningbehoefte.

Indien u nu instemt met het haalbaarheidsonderzoek door de ontwikkelaar dan is er geen keuzemogelijkheid meer voor Willemstad

Indien u instemt met het voorliggende voorstel wordt met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst afgesloten, waarin de gemeente bindende afspraken maakt met de ontwikkelaar. Voordat de gemeente nu bindende afspraken maakt, dient de gemeente eerst zelfstandig een onafhankelijk haalbaarheidsonderzoek uit te (laten) voeren naar alle potentiële locaties en de inbreidingslocaties, waar de inwoners van Willemstad serieus bij worden betrokken.

De gemeente dient zelf de regie te nemen en een onafhankelijk haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw in Willemstad uit te voeren, waarbij eerst alle potentiële locaties worden onderzocht zoals plan Hoeve Elim en de inbreidingslocaties en waarbij de inwoners van Willemstad serieus worden betrokken.

Koppelkansen ontsluitingsweg met ontwikkeling camping Bovensluis is geen valide argument voor ontwikkeling plan Willemstad Oost

In het raadsvoorstel is op pagina 2 als argument ('pro') voor de ontwikkeling van de Willemstad Oost opgenomen dat *"het realiseren van woningbouw aan de oostzijde biedt kansen voor de koppeling van de verkeersontsluiting met (nieuwe) initiatieven aan deze zijde"*. Ook in de commissievergadering van 17 februari 2022 gaf de wethouder meerdere keren aan dat de ontwikkeling van Willemstad Oost koppelkansen biedt voor de ontwikkeling van camping Bovensluis.

In de beantwoording van de schriftelijke raadsragen van Moerdijk Lokaal (zie agendapunt 9.3 van de raadsvergadering van 10 maart 2022) geeft het college aan dat zij de initiatiefnemer van camping Bovensluis reeds heeft verzocht contact op te nemen met de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling Willemstad-Oost om de mogelijkheden voor het koppelen van de verkeersontsluiting te verkennen en dat het eerste contact tussen deze partijen ook al heeft plaatsgevonden.

Het college gaat hierbij echter voorbij aan het feit dat de Oostdijk ongeschikt is voor grote hoeveelheden vrachtverkeer in de aanlegfase (bouwverkeer) en in de gebruiksfase (bevoorrading etc.) van het vakantiepark. De aanleg van de infrastructuur op het park en de bouw van 400 vakantiewoningen genereert tienduizenden verkeersbewegingen van vrachtauto's. Dit kan niet via de Oostdijk worden afgewikkeld, omdat op deze waterkering een aslastbeperking geldt van 4,8 ton. Het is daardoor uitgesloten dat het bouwverkeer via de Oostdijk en de ontsluitingsweg in het plangebied van Willemstad Oost gaat rijden. Er dient derhalve een alternatieve route geschikt gemaakt te worden, waarbij het voor de hand ligt dat die ook gebruikt wordt door de bezoekers van het park.

Er is geen reële koppelkans van de ontsluitingsweg in het plangebied Willemstad Oost met de ontwikkeling van camping Bovensluis.

Resume: betrek de Willemstadters serieus bij de ontwikkelingen

Wij vragen u om niet in te stemmen met dit raadsvoorstel (het vaststellen van het startdocument én het afsluiten van de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar), maar via een amendement nadere kaders te stellen, zodat het college eerst zelfstandig een onafhankelijk haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw in Willemstad uitvoert, waarbij alle potentiële locaties worden onderzocht zoals de inbreidingslocaties en plan Elim, om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van Willemstad (85 woningen) en waar de inwoners van Willemstad serieus bij worden betrokken (burgerparticipatie)!

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van de Vlakkekreek 59, 61, 63 en 65 in Willemstad, grenzend aan het plangebied

Bijlage

1. Capaciteit alternatieve locaties
2. Reactie bewoners plan Willemstad Oost tbv commissievergadering 17 februari 2022
3. Raadsinformatiebrief over afwijzing college Plan Elim

Bijlage 1 Capaciteit alternatieve locaties

Inbreidingslocaties	Oppervlak	Capaciteit
Reeds gerealiseerd in Kloosterblok IV		4 woningen
Huidige sportvelden (resterende ruimte rondom scholenontwikkeling)	33.300m2	50-100 woningen
Vrijkomende locatie basisschool De Singel	2.400 m2	10-12 rijwoningen of 12-20 appartementen
Vrijkomende locatie basisschool Willem de Zwijger	1.600 m2	8-10 rijwoningen
Vrijkomende locatie gemeenschapshuis Gebouw Irene	1.200 m2	10-16 appartementen
Vrijkomende locatie basisschool Ruigenhil	7.500 m2	12-24 woningen
Vrijkomende locatie gymzaal Kerkring	800 m2	1-4 woningen
Vrijkomende locatie kinderopvang affuitenloods	900m2	4-6 woningen
Lantaarndijk nabij Van Bellen	6.000m2	9-28 woningen
Voormalig volkstuintencomplex aan de Norbertusdreef	10.500 m2	16-32 woningen
Totaal	64.200m2	124-244 woningen



Huidige sportvelden (resterende ruimte rondom scholenontwikkeling

Oppervlak: totaal 40.000 m², tennis 3.000m², scholen 3.700m², restant 33.300m²

Capaciteit: 50-100 woningen (15 – 30 woningen per ha)

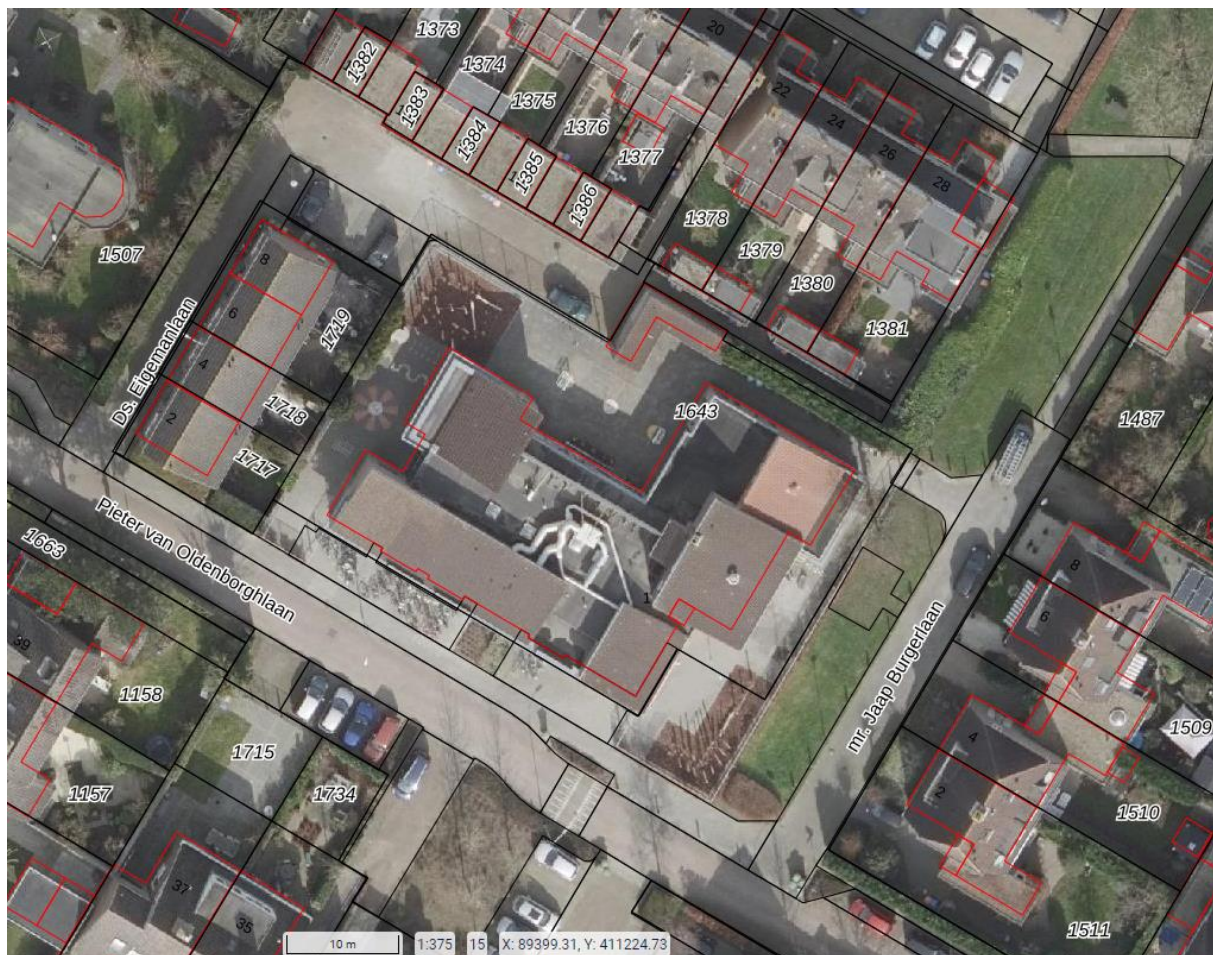


Vrijkomende locatie basisschool De Singel

Oppervlak: 2.400 m²

Breedte: 70m perceel, 55m bouw

Capaciteit: 10-12 rijwoningen (beukmaat 4,5 – 5,4m) of 12-20 appartementen



Vrijkomende locatie basisschool Willem de Zwijger

Oppervlak: 1.600 m²

Breedte: 47m

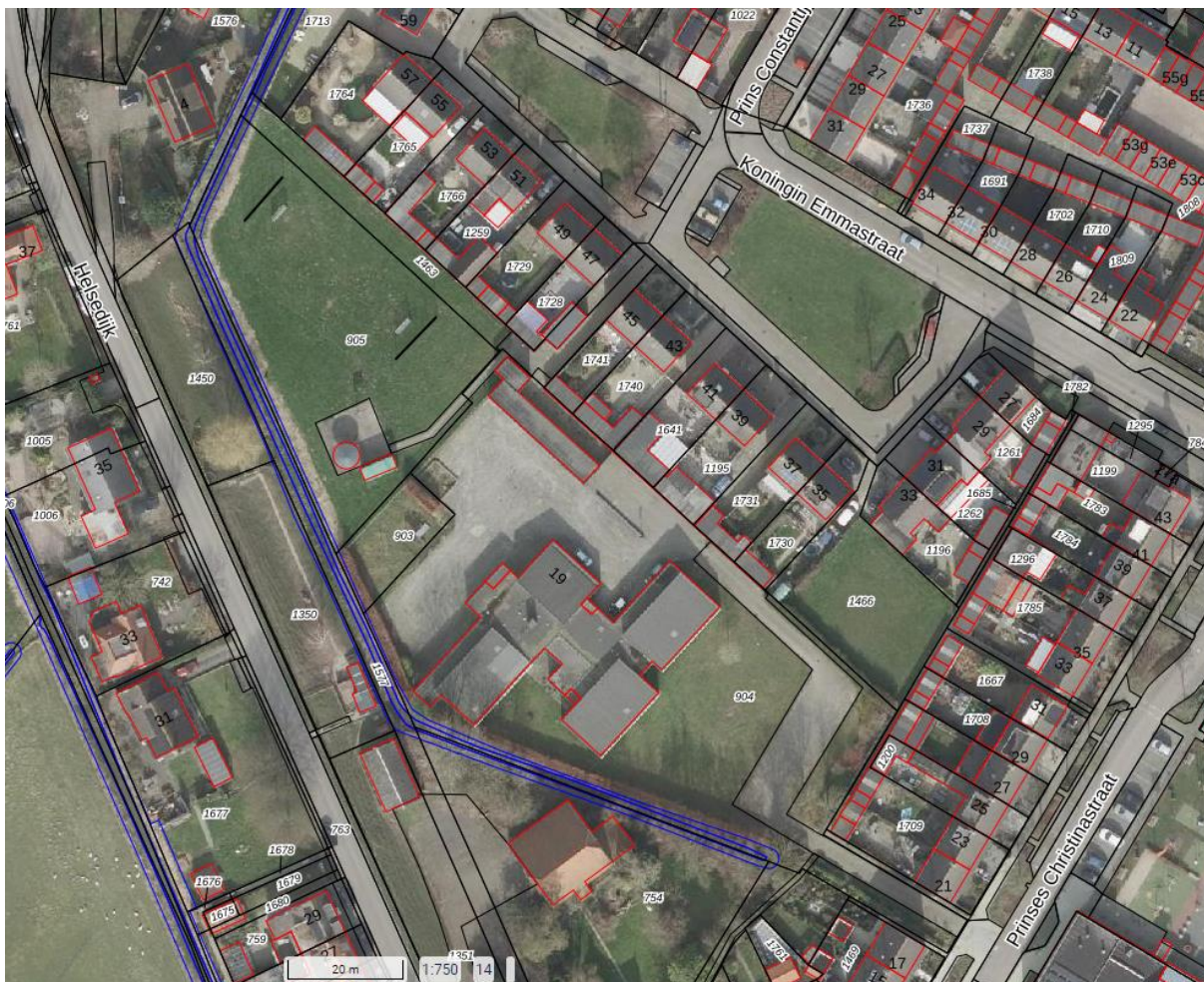
Capaciteit: 8-10 rijwoningen (beukmaat 4,5 – 5,4m)



Vrijkomende locatie gemeenschapshuis Gebouw Irene

Oppervlak: 1.200 m²

Capaciteit: 10-16 appartementen



Vrijkomende locatie basisschool Ruigenhil

Oppervlak: 7.500 m²

Capaciteit: 12-24 woningen (15 – 30 woningen per ha)



Vrijkomende locatie gymzaal Kerkring
Oppervlak: 800 m²
Capaciteit: 1-4 stadswoningen



Vrijkomende locatie kinderopvang affuitenloods

Oppervlak: 900 m²

Capaciteit: 4-6 stadswoningen



Lantaarndijk nabij Van Bellen

Oppervlak: totaal 6.000 m²

Capaciteit: 9-18 woningen (15 – 30 woningen per ha) of 28 appartementen (plan ontwikkelaar)



Voormalig volkstuintencomplex aan de Norbertusdreef
Oppervlak: totaal 10.500 m²
Capaciteit: 16-32 woningen (15 – 30 woningen per ha)

Bijlage 2 Reactie bewoners plan Willemstad Oost tbv commissievergadering 17 februari 2022

Aan de gemeenteraadsleden van de gemeente Moerdijk

Woningbouwontwikkeling WILLEMSTAD OOST (commissie 17 februari 2022; agendapunt 8.3.1.d)

Geachte leden van de raad,

Onlangs hebben wij kennis genomen van het voorstel van het college om het startdocument "Woningbouwontwikkeling Willemstad Oost" vast te stellen. Via deze brief willen wij onze bedenkingen aan u kenbaar maken en vragen wij u om niet in te stemmen met dit voorliggende startdocument.

Woningbehoefte 85 woningen

Uit het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek 2020 d.d. 7 april 2021 blijkt dat in Willemstad behoefte is aan 85 extra woningen in de periode 2020-2030 (zie bijlage 1a. 'Aanvullende woningbehoefte per kern 2020-2030 uit het Woningbehoefteonderzoek). Een deel hiervan is reeds gerealiseerd in Kloosterblok IV. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt verder dat het aantal huishoudens in de periode 2030-2040 afneemt (zie Bijlage 1b Prognose aantal huishoudens 2030-2040 uit het Woningbehoefteonderzoek). Dit impliceert dat de gemeenteraad nu een besluit neemt over de laatste woningbouwontwikkeling voor Willemstad.

Bouwen voor inwoners van Willemstad

Uit het voorliggende startdocument blijkt dat het doel is om minimaal 150 woningen te realiseren aan de Oostzijde van Willemstad. Dit is aanzienlijk meer dan nodig is volgens het woningbehoefteonderzoek (85 woningen). Dit betekent dat er wordt gebouwd voor inwoners van buiten de gemeente en lijkt vooral te voorzien in de bouwbehoefte van een commerciële partij. Voor overloop vanuit de Randstad wordt reeds ruimschoots voorzien in de aangrenzende gemeenten, zoals de gemeente Hoeksche Waard.

In het startdocument staat bovendien nergens vermeld dat de inwoners van Willemstad voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen. Wetgeving hiervoor is in voorbereiding.

Het aantal woningen dient aan te sluiten met de woningbehoefte in Willemstad (85 woningen) en de inwoners van Willemstad dienen voorrang te krijgen bij de toewijzing.

Alternatieve locaties

De beleidsuitgangspunten van de gemeente Moerdijk zijn gericht op zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij woningbouw eerst plaats vindt binnen bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties). De volgende inbreidingslocaties komen hiervoor in aanmerking:

- Huidige sportvelden (korfbal en voetbal)
- Vrijkomende locatie basisschool De Singel
- Vrijkomende locatie basisschool Willem de Zwijger
- Vrijkomende locatie gemeenschapshuis Gebouw Irene
- Vrijkomende locatie basisschool Ruigenhil
- Vrijkomende locatie gymzaal
- Vrijkomende locatie kinderopvang affuitenloods (naast Mauritshuis)
- Vrijkomende locatie kinderopvang Koningin Wilhelminalaan
- Lantaarndijk nabij Van Bellen
- Voormalig volkstuinten complex aan de Norbertusdreef
- Plan Hoeve Elim *

Plan Hoeve Elim (uitbreiding ten zuiden van de Noordlangeweg)

In 2021 heeft het college een initiatief van een ontwikkelaar (Visie Hoeve Elim) voor woningen aan de zuidkant van Willemstad (in de hoek tussen Steenpad en de Noordlangeweg, parallel aan de Pieter van Oldenborghlaan) afgewezen. Met dit initiatief kan worden voorzien in de woningbehoefte voor Willemstad (85 woningen) binnen de huidige bebouwingscontouren (tussen de bestaande woningen aan de zuidkant van de Noordlangeweg. Het college heeft dit verzoek afgewezen omdat hiervoor een verzoek bij de provincie moet worden ingediend om af te kunnen wijken van de structuurvisie. Deze structuurvisie is echter al meer dan 20 jaar geleden

vastgesteld (1999) en houdt geen rekening met de actuele ontwikkelingen. Denk hierbij aan de voordelen als een nieuwe centrale locatie voor de brandweerkazerne tussen Willemstad en Helwijk, een supermarkt, een snellaadlocatie en de directe ontsluiting naar de snelweg A29. Oorspronkelijk was de uitbreiding van Willemstad richting Helwijk voorzien. Dit is eind jaren 90 gewijzigd, omdat er toen een agrarisch bedrijf actief was (Hoeve Elim; Steenpad 2). Inmiddels is deze grond wel weer beschikbaar voor ontwikkeling. Het college heeft recent aangegeven dat deze zuidelijke uitbreiding voor de verdere toekomst bij het proces van de omgevingsvisie wordt overwogen. Juist nu dergelijke grootschalige ontwikkelingen worden voorgenomen, dient eerst de visie op ruimtelijke ontwikkelingen worden geactualiseerd alvorens wordt gestart met het voorliggende plan.

Het merendeel van bovengenoemde inbreidingslocaties is op eigen grond van de gemeente. Dit is gunstig voor de exploitatie, waardoor er meer mogelijkheden zijn voor ruimtelijk kwaliteit en sturing door de gemeente. Door de volledige woningbehoefte te realiseren in Willemstad Oost zijn deze inbreidingslocaties niet meer rendabel te ontwikkelen. Uiteindelijk betalen de inwoners van gemeente Moerdijk hier de rekening voor.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan 85 woningen in Willemstad. Bovengenoemde inbreidingslocaties bieden voldoende ruimte voor de woningbehoefte in de Willemstad. Voordat wordt ingestemd met nieuwe initiatieven op verzoek van een commerciële ontwikkelaar dient de gemeente Moerdijk de huidige visie uit 1999 op woningbouw te actualiseren.

Inhoudelijke bezwaren stedenbouwkundige verkenning plan Willemstad Oost

1. Het huidige plan is te grootschalig

De woningdichtheid in het huidige Kloosterblok I-IV is 18 woningen per hectare. Voor de 85 woningen uit het woningbehoefteonderzoek is derhalve slechts 4,7 hectare nodig. De omvang van het plangebied in de stedenbouwkundige verkenning bedraagt 13 hectare en is derhalve veel te groot voor het aantal woningen uit de woningbehoefte.

2. Meer afstand tussen de huidige woningen en de plan Willemstad Oost

In de stedenbouwkundige verkenning wordt met 'Kloosterblokpark' gesuggereerd dat er sprake is van een nieuwe groenzone tussen het huidige Kloosterblokje en het plan Willemstad Oost. Feitelijk is het niet meer dan de bestaande groenstrook en bestaande watergang. In hoofdstuk 5 staat aangegeven dat "de nieuwe woninguitbreiding betekent voor de bestaande woningen dat er een nieuw ingericht groengebied kan worden aangelegd waarbij ontmoeten, spelen en ecologie centraal staan". In het profiel op pagina 63 blijkt echter dat de nieuwe woningen direct gesitueerd worden achter de bestaande sloot. Er is geen rekening gehouden met een extra groenstrook of verbreding van de watergang. Zeker bij Kloosterblokje IV is momenteel slechts sprake van een smalle sloot en staan de bestaande woningen dichter op deze sloot dan de overige woningen die grenzen aan dit plangebied.

Vanuit de aangrenzende woningen is het zeer gewenst om de bestaande watergang/sloot aanzienlijk te verbreden en aan de andere kant van de watergang eveneens een groene zone toe te voegen. De nieuwe woningen zijn in het voorliggende plan vooralsnog direct aan de andere zijde van de bestaande sloot gesitueerd. Om recht te doen aan het landelijke beeld en behoud van privacy en woongenot is een afstand van minimaal 40-45 meter tussen de huidige woningen en de nieuwe woningen noodzakelijk. Hierbij wordt aangesloten op de huidige afstanden tussen de woningen bij de eerdere uitbreiding van het Kloosterblokje (zie bijlage 2. Afstand 40-45 meter tussen bestaande woningen): Neerhof/In de Wijngaard (aansluiting tussen Kloosterblokje I en II), In de Wijngaard/Zandkreek (aansluiting tussen Kloosterblokje II en III) en Zandkreek/Talingkreek (aansluiting tussen Kloosterblokje III en IV).

3. Bouwen voor Willemstadters die willen doorstromen

Op pagina 9 van het Startdocument staat dat "op grond van de autonome woningbehoefte in de periode 2020-2030 circa 85 woningen toegevoegd moeten worden in de kern Willemstad. Er ligt vooral een opgave in het goedkope en betaalbare segment (koop en huur). Hierbij wordt op pagina 10 uitgegaan van onrealistische prijzengrenzen in de huidige woningmarkt. Voor goedkope segment is uitgegaan van woningen tot € 225.000. Dit is onrealistisch in de huidige markt en is

alleen haalbaar bij een extreem hoge woningdichtheid. Bij een dergelijk groot aantal woningen is veel ruimte nodig voor parkeren en zal weinig ruimte zijn voor openbaar groen. Dit is bij het dorpse karakter van Willemstad niet passend.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt bovendien dat de helft van de bestaande woningen in Willemstad in het goedkoopste koopsegment valt. Dat is het hoogste percentage van alle kernen in de gemeente Moerdijk (zie bijlage 3a. Koopvoorraad naar prijsklassen per kern uit het Woningbehoefteonderzoek). Ook heeft Willemstad, vergeleken met de andere kernen, het hoogste aandeel van de goedkoopste huurwoningen (zie Bijlage 3b. Sociale voorraad naar netto huurklasse per kern uit het Woningbehoefteonderzoek). Dit pleit ervoor dat er voor het doorstromen van Willemstadters wordt gebouwd in het midden en hoge segment, waardoor de goedkope woningen beschikbaar komen. Hierdoor kan een wijk worden gerealiseerd met minder woningen en veel meer groen en water, zodat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

4. Behoud van privacy en woongenot van de huidige bewoners van Kloosterblokje

Omwille van privacy en woongenot is het gewenst voor de aanwonende van dit plangebied om eerste woningen van het nieuwe plangebied, tegenover de bestaande woningen in het huidige Kloosterblokje I-IV, te voorzien van vrijstaande woningen. Dit principe is bij de ontwikkelingen van Kloosterblokje II – IV ook steeds toegepast.

5. Ontsluiting van het plangebied aan de buitenzijde van het plangebied is een goed element

In de stedenbouwkundig verkenning (pagina 48 en 49) is de ontsluiting van het plangebied naar de Noordlangeweg (en mogelijk naar de Oostdijk) gesitueerd aan de buitenzijde van het plangebied. Zeker gelet op de ontwikkelingen bij camping Bovensluis is de verwachting dat de verkeersintensiteit zal toenemen. In het Startdocument staat namelijk opgenomen op pagina 8 dat 'de verkeersontsluiting van dit plan kansen biedt voor de koppeling van de verkeersontsluiting met (nieuwe) initiatieven aan deze zijde'. Om overlast van het verkeer zo veel mogelijk te voorkomen is het noodzakelijk deze ontsluitingsweg aan de buitenzijde van het plangebied te behouden (en niet tussen de bestaande wijken Kloosterblokje I-IV en het plangebied). Dit voorkomt geluidshinder zoals dat nu aan de orde is op de Noordlangeweg parallel aan de Pieter van Oldenborghlaan. Daarnaast dient het deel van Noordlangeweg parallel aan de Vlakkekreek te worden omgevormd tot 30 km zone, aangezien dit momenteel een schoolroute/fietspad is tussen Willemstad en Klundert/Zevenbergen. Het onoverzichtelijke kruispunt van de Noordlangeweg met het Steenpad dient vanwege de toename van de verkeersintensiteiten veilig te worden ingericht, bij voorkeur door de aanleg van een rotonde.

6. Realiseren van een doorgaande verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Noordlangeweg en de Oostdijk en tussen de Oostdijk en de Bovenkade

In de stedenbouwkundig verkenning zijn op pagina 50 en 51 voet-/fietspaden opgenomen in het bestaande plangebied die er niet zijn (onder meer de verbinding voor voetgangers aan de oostzijde tussen Kloosterblokje III en IV en vanaf de Neerhof tot aan de Oostdijk. Wij zien in het plangebied graag een voet- en fietspad opgenomen direct gesitueerd achter de watergang in de nog op te nemen groene zone in het plangebied (groene buffer tussen het bestaande Kloosterblokje I-IV en het nieuwe plangebied).

Resume

Wij vragen u om niet in te stemmen met dit voorliggende startdocument en eerst onderzoek uit te laten voeren naar alternatieve locaties. Indien uit dit onderzoek blijkt dat geen alternatieve locaties voorhanden zijn die kunnen voorzien in de woningbehoefte van Willemstad (85 woningen), dan vragen wij u nadere kaders te stellen via een amendement bij dit raadsvoorstel, zodat bij uitwerking van het startdocument rekening wordt gehouden met alle in deze brief opgenomen punten en de huidige bewoners van Kloosterblokje I-IV bij de planvorming worden betrokken.

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van de Vlakkekreek 59, 61, 63 en 65 in Willemstad, grenzend aan het plangebied

Bijlagen

Bijlage 1a. Aanvullende woningbehoefte per kern 2020-2030 uit het Woningbehoefteonderzoek

Bijlage 1b. Prognose aantal huishoudens 2030-2040 uit het Woningbehoefteonderzoek

Bijlage 2. Afstand 40-45 meter tussen bestaande woningen (Publieke Dienstverlening Op de Kaart)

Bijlage 3a. Koopvoorraad naar prijsklassen per kern uit het Woningbehoefteonderzoek

Bijlage 3b. Sociale voorraad naar netto huurklasse per kern uit het Woningbehoefteonderzoek

Bijlage 1a 'Aanvullende woningbehoefte per kern 2020-2030 uit het Woningbehoefteonderzoek'

Tabel 4.3: Gemeente Moerdijk. Aanvullende woningbehoefte per kern, 2020 - 2030

Kern	2020 - 2025	2025 - 2030	2020 - 2030
Zevenbergen	290	265	555
Zevenbergschen Hoek	35	20	55
Langeweg	20	15	35
Standdaarbuiten	45	25	70
Willemstad	55	30	85
Klundert	115	85	200
Moerdijk	30	10	40
Helwijk	25	15	40
Fijnaart	95	65	160
Heijningen	15	10	25
Noordhoek	25	10	35
Gemeente Moerdijk	750	550	1.300

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Comanen.

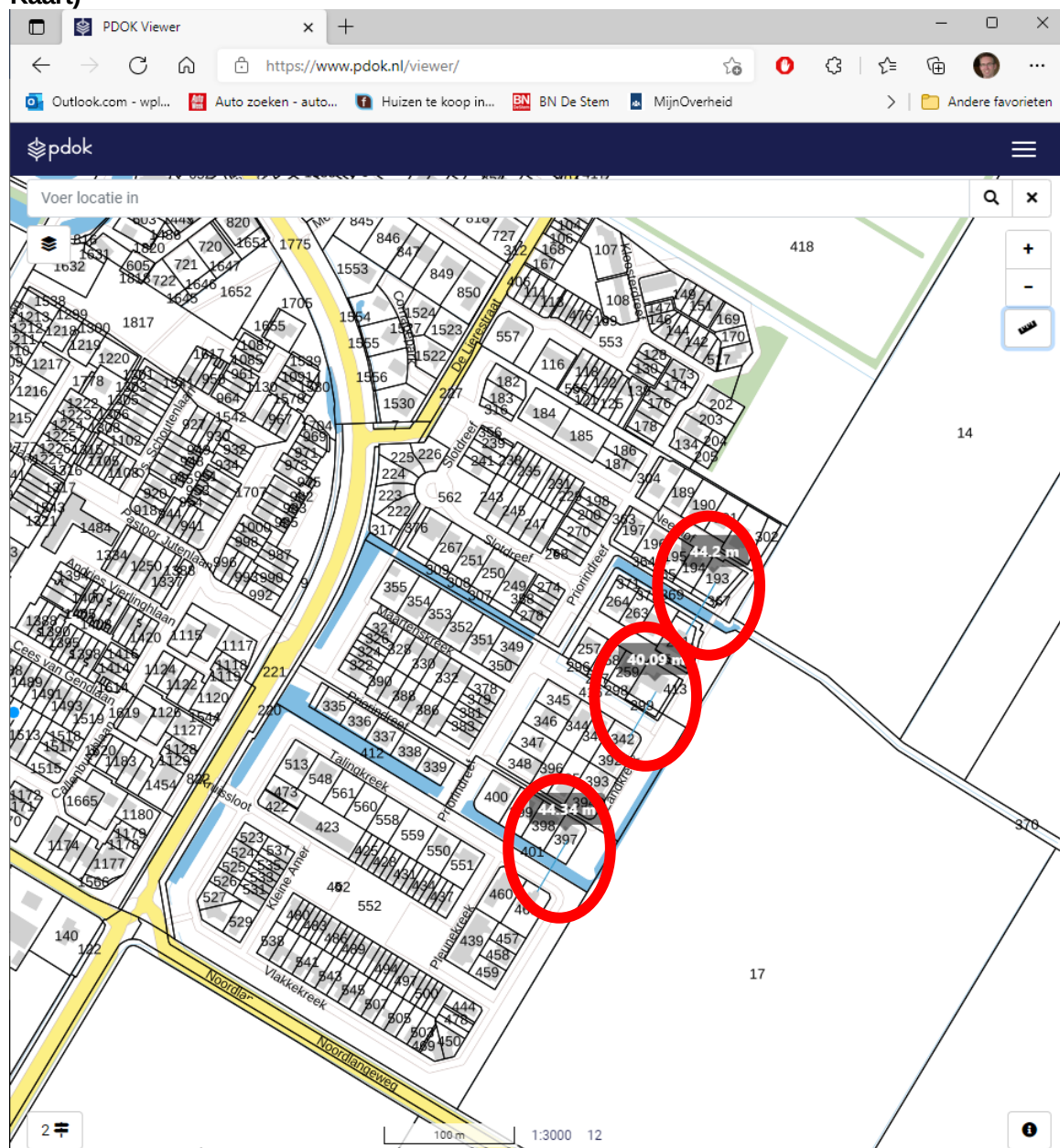
Bijlage 1b 'Prognose aantal huishoudens 2030-2040 uit het Woningbehoefteonderzoek'

Tabel 4.2: Gemeente Moerdijk. Huishoudensontwikkeling per kern, 2020 - 2040

Kern	2020 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035	2035 - 2040	Totaal 2020 - 2040
Zevenbergen	225	115	20	-45	315
Zevenbergschen Hoek	25	20	10	5	60
Langeweg	15	20	15	0	50
Standdaarbuiten	35	35	15	5	90
Willemstad	35	30	5	-10	60
Klundert	90	85	30	15	240
Moerdijk	25	15	5	0	45
Helwijk	20	15	10	-5	40
Fijnaart	65	35	10	-5	105
Heijningen	15	10	0	0	25
Noordhoek	15	20	10	0	45
Gemeente Moerdijk	575	395	150	-40	1.080

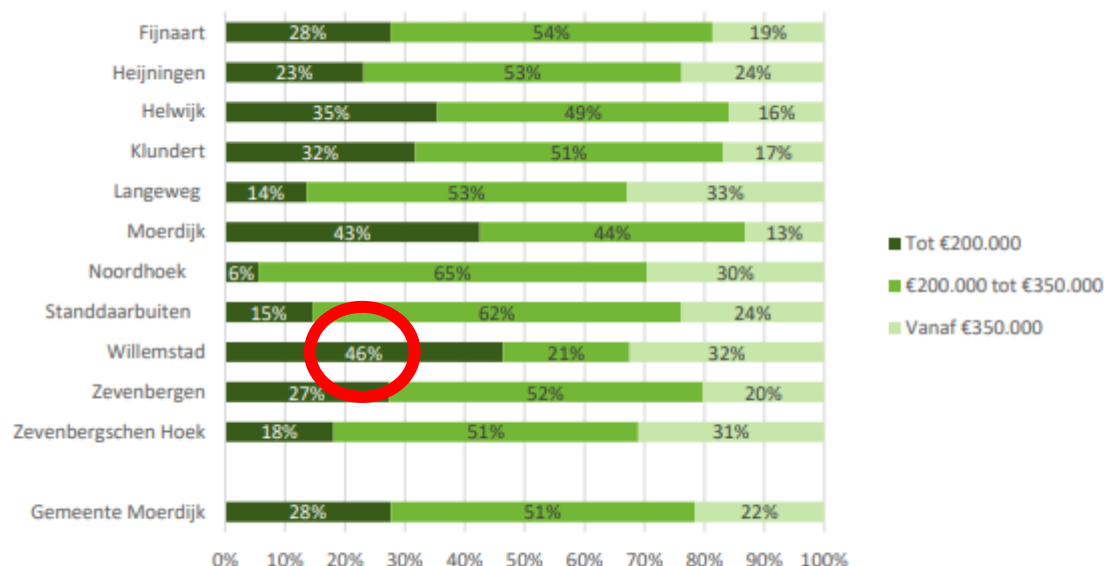
Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Comanen.

Bijlage 2. Afstand 40-45 meter tussen bestaande woningen (Publieke Dienstverlening Op de Kaart)



Bijlage 3a. Koopvoorraad naar prijsklassen per kern uit het Woningbehoefteonderzoek

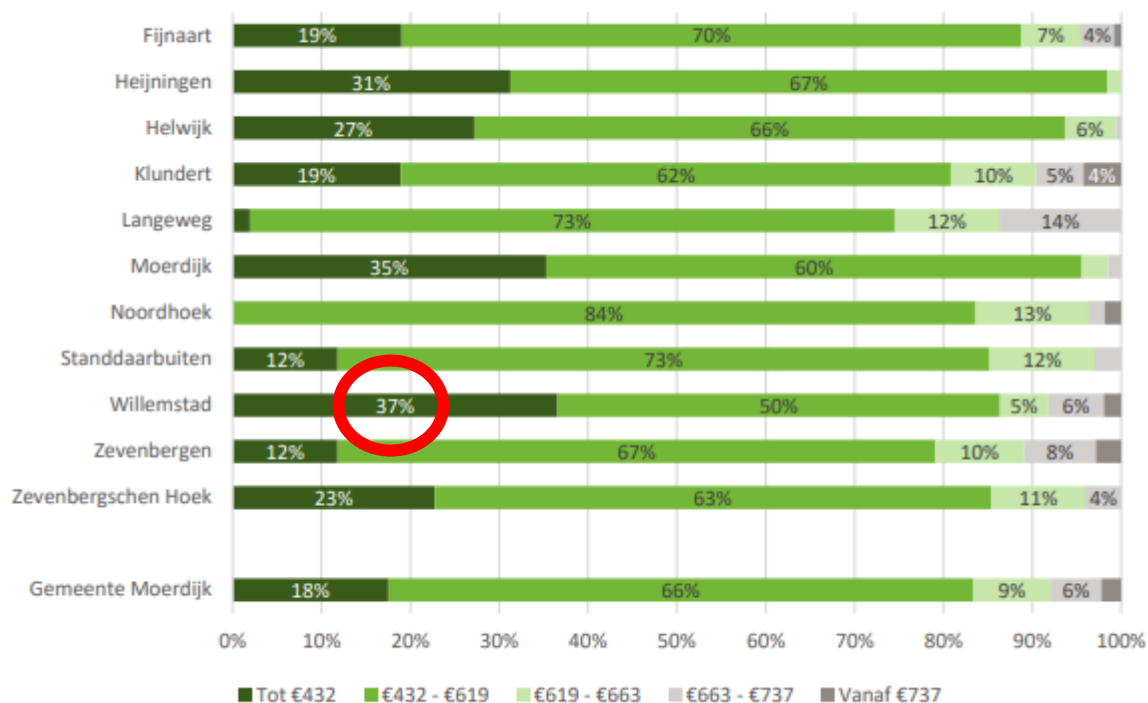
Figuur 3.9: Gemeente Moerdijk. Koopvoorraad naar prijsklassen per kern



Bron: Gemeente Moerdijk, 2020.

Bijlage 3b. Sociale voorraad naar netto huurklasse per kern uit het Woningbehoefteonderzoek

Figuur 3.11: Gemeente Moerdijk. Sociale voorraad Woonkwartier naar netto huurklassen per kern



Bron: Woonkwartier, 2020.

Bijlage 3. Raadsinformatiebrieven over afwijzing college Plan Elim



RAADSINFORMATIEBRIEF

		Nummer griffie	:
		Zaaknummer	: 270349
Van	: College van burgemeester en wethouders		
Aan	: de leden van de gemeenteraad		
Onderwerp	: Woningbouwontwikkeling Willemstad		
Verantwoordelijke portefeuillehouder: D. Brummans			

Inleiding

Medio 2020 heeft de heer P. van de Erve het principeverzoek "Visie Hoeve Elim" bij de gemeente ingediend. Het plan is om aan de zuidzijde van Willemstad, op de hoek Noordlangeweg en Steenpad, een ontwikkeling te realiseren die bestaat uit diverse stedelijke functies waarvan wonen, met circa 180 woningen in diverse typologieën, het hoofdbestanddeel vormt. Verder zijn in het plan onder andere een brandweerkazerne en detailhandel opgenomen.

De heer van de Erve heeft destijds verzocht om vertrouwelijk met dit verzoek om te gaan. Inmiddels heeft de heer van de Erve begin april 2021 met zijn plan de publiciteit opgezocht. Er is onder andere een artikel in BNDeStem verschenen. Nu het plan door de initiatiefnemer openbaar is gemaakt, wil het college uw raad informeren over het collegebesluit dat is genomen op het ingediende principeverzoek.

Inhoud

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft vorig jaar besloten om niet in te stemmen met het principeverzoek "Visie Hoeve Elim". Een zuidelijke uitbreiding kan voor de verdere toekomst bij het proces tot het opstellen van de omgevingsvisie worden overwogen. In oktober 2020 is de heer van de Erve middels een brief ingelicht over de afwijzing van zijn verzoek.

Reden van de afwijzing is dat het afwijken van de door provincie en door de gemeente in de Structuurvisie vastgelegde oostelijke ontwikkelingsrichting voor Willemstad, naar verwachting een vertraging van ca. 1,5 tot 2 jaar oplevert voor de realisatie van woningbouw. Overigens is er geen zekerheid dat de provincie überhaupt instemt met de uitbreiding in deze richting. Door de wisseling van beschikbare ruimtelijke instrumenten (omgevingsvisie gemeente en omgevingsplan provincie) duurt deze periode mogelijk nog langer. Het college heeft de wens om de nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waaronder ook de brandweerkazerne en het MFA, voor Willemstad voortvarend op te pakken en kiest er daarom voor om de bestaande beleidsrichting, uitbreiding woningbouw in oostelijke richting, te handhaven.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de oostzijde (project 200) gaat gestart worden met het opstellen van een startdocument die dit jaar aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden.

Bijlagen:

-

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom

J.P.M. Klijs