

Gemeente Moerdijk
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

Giessenburg, 27 augustus 2021

Betreft: herbestemming van de bakkerij in Moerdijk tot betaalbare appartementen

Geacht raadslid van de Gemeente Moerdijk,

Wij hebben op 2 september 2020 een principe verzoek ingediend bij de gemeente Moerdijk om medewerking te verlenen aan de herbestemming van de bakkerij met bovenwoning midden in het dorp Moerdijk naar, in totaal, zes betaalbare appartementen voor starters en senioren: De woning op de verdieping wordt gehandhaafd, de bakkerij wordt omgezet tot 5 gelijkvloerse woningen.

Er is ons meegedeeld dat het initiatief kon rekenen op enthousiasme van de gemeente maar dat, uiteindelijk (!), een intern advies omtrent parkeren ervoor zorgde dat er (dat vond de gemeente zelf ook jammer) geen medewerking aan verleend kon worden. Los van het feit dat wij een parkeeronderzoek hebben uitgevoerd waar helemaal geen tekort aan parkeerplaatsen uit blijkt hoeft een (eventueel) bestaand tekort aan parkeerplaatsen niet gecompenseerd te worden als de nieuwe functie een lagere parkeerbehoefte geeft dan de huidige functie (op basis van jurisprudentie). En dat is het geval! Wij hebben dit onderbouwd als reactie op het korte mailtje waarin werd aangegeven dat het plan helaas vanwege parkeren niet door kon gaan*. Uiteindelijk was er (na een lange interne discussie bij de gemeente) toch een akkoord op het punt van parkeren, kregen wij telefonisch te horen. Iets wat eerder als voorwaarde werd gesteld om zeker de mogelijkheid te zien om mee te werken aan het verzoek. Hoera?

Nee, het plan kon toch niet rekenen op medewerking. Dit begreep de behandelend ambtenaar zelf ook niet. Wij al helemaal niet. Ze zag in een intern verslag staan dat dit was vanwege een mogelijk overschot aan vergelijkbare woningen in Moerdijk. Aangezien ze niet begreep waar dit ineens op gebaseerd was zouden we teruggebeld worden door collega X. Het was collega Y die ons terugbelde met de mededeling dat hij (quote) 'van de moeilijke projecten was waar dit er niet één van was hoor' en hij wimpelde ons af met de mededeling dat er diverse ontwikkelingen gaande zijn waaronder waterfront met misschien 23 appartementen die misschien vergelijkbaar zullen zijn met de woningen in ons voorstel. Wanneer, en zelfs of, deze gerealiseerd zullen worden was nog niet bekend!

** ontvangen mail op 18 januari 2021
Goedemiddag,*

+31 (0)184 634 895
INFO@NEW-TON.NL
WWW.NEW-TON.NL

Zoals ik vorige week reeds met u telefonisch heb besproken zijn wij voornemens om, ondanks dat we het plan voor de appartementen een prima voorstel vinden, niet aan het principeverzoek medewerking te verlenen. De reden is, zoals besproken, hoe het parkeren voor de toekomstige bewoners van de appartementen is geregeld.

In uw plan gaat u uit van parkeren in de openbare ruimte. De huidige parkeerdruk is reeds 100% in directe omgeving van de Grintweg 13 en op loopafstand is wel iets meer ruimte, maar ook daar is de parkeerdruk nog 85%. Het komt er eigenlijk op neer dat er erg weinig parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte. Maar wanneer u met een goede oplossing komt om het parkeren (bijvoorbeeld op eigen terrein) te regelen dan zien wij zeker mogelijkheden om mee te werken aan u principeverzoek.

Sinds wij bijgevoegde mail op 18 januari 2021 hebben ontvangen zijn we vanaf 19 januari 2021 (!!)

druk geweest met het verzoek om te overleggen met de betreffende wethouder, mevrouw D. Brummans. Dit liep parallel aan de communicatie omtrent het komen tot een akkoord omtrent parkeren. Na veel, heel veel, contactmomenten hierover met het bestuurssecretariaat hebben we na het gesprek met collega Y zoals hierboven genoemd nog meer gehamerd op een overleg. Buiten het telefoontje van collega Y hadden we namelijk:

1. Nog geen gesprek gehad met de wethouder
2. Nog geen formele reactie van de gemeente ontvangen op ons principe verzoek

Na diverse keren een poging te hebben gedaan om te komen tot een gesprek, aangezien wij van mening zijn dat dit project gezien het oorspronkelijk wederzijdse enthousiasme nog steeds voldoet aan de woningbehoefte, het (provinciale) beleid en aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder het parkeren, werden we wederom teruggebeld door collega Y op . Hij gaf aan dat een overleg met de wethouder niet van toegevoegde waarde zou zijn en het initiatief toch niet kan rekenen op medewerking. Wij hebben verzocht om een formele reactie waarin de argumenten daarvoor onderbouwd zouden worden. Om geen namen van ambtenaren te noemen hebben we enkel de argumenten hieronder opgesomd**.

****ontvangen brief op 25 juni 2021 'Antwoord verzoek om informatie (??) Grintweg 14 Moerdijk'**

Geen medewerking

Uw initiatief is om de volgende redenen niet passend:

- De kern Moerdijk kent tal van potentiële woningbouwlocaties, waarvan een aantal al in ontwikkeling zijn. Met name voor het type appartementen is al een groot aantal woningen (ca. 30) in voorbereiding in het project Waterfront. Projectmatige toevoeging van extra appartementen past daarmee niet in de volkshuisvestingsopgave voor de kern Moerdijk.
- Uw initiatief is deels op gemeentegrond gepland, zoals de buitenruimtes bij de woningen. Deze gronden zijn niet beschikbaar voor buitenruimte omdat daardoor het naastgelegen straatprofiel niet meer voldoet aan de verkeersveiligheidseisen. Er is overigens geen ruimte om met toevoeging van de door u voorgestelde buitenruimtes een veilig nieuw straatprofiel te realiseren.
- De door u aangeleverde parkeeraanlyse is niet conform het gemeentelijk beleid opgesteld. Uit onze metingen blijkt dat er is in de omgeving onvoldoende parkeercapaciteit is om de extra parkeervraag van 6 nieuwe appartementen op te vangen. De huidige parkeerdruk in de directe omgeving van de locatie is al vrijwel de maximaal gewenste

We reageren hieronder op elk punt:

1. Teveel van dergelijke woningen in Moerdijk (op basis van een initiatief Waterfront wat al jaren loopt en nog niet duidelijk is wanneer, of en hoeveel woningen hier gerealiseerd gaan worden. De ambtenaar gaf telefonisch aan dat het nu om circa 23 woningen ging, in de brief om circa 30..). Het toevoegen van 5 appartementen (formeel zou je ze deels grondgebonden woningen kunnen noemen) zorgt kennelijk voor een overdaad aan woningen. We begrijpen dit niet in de huidige tijd van woningnood. We zien in Moerdijk twee woningen in de verkoop onder de €350.000 en die zijn beide onder bod en geen woningen in de verhuur. In Fijnaart heeft de woningstichting een woning in de verhuur en zijn er tot op heden al 741 reacties binnengekomen! (bron: klikvoorwonen.nl)
2. Deels op gemeenteground: dit is niet nodig en hiervoor hebben we ook alternatieven aangedragen. Belangrijker nog is dat die grond al sinds jaar en dag in gebruik is door de bakkerij, met hekwerk eromheen. Daarnaast een strookje parkeren wat we dus ook kunnen handhaven als zodanig.
3. Ineens is in de onderbouwing parkeren wel weer een probleem. Dit is niet zwart op wit verstuurd maar heel duidelijk telefonisch aangegeven. Nu is dit toch zo verwoord. Mijn reactie daarop:
 - a. Er worden geen 6 extra appartementen gerealiseerd, maar 5. Dit had na bijna een jaar toch wel duidelijk kunnen zijn. We hebben dit eerder ook aangegeven en onderbouwd. Een grote bovenwoning is nu reeds aanwezig, naast de bakkerij.
 - b. We hoeven een bestaand tekort helemaal niet op te lossen volgens jurisprudentie. Dus als de gemeente, zoals eerst aangegeven, had willen meewerken had dit probleemloos gekund (op het onderdeel parkeren). De huidige parkeerbehoefte is namelijk groter dan wanneer er 5 appartementen toegevoegd worden ter vervanging van het bedrijf.
 - c. Er is, volgens ons parkeeronderzoek, voldoende ruimte in de omgeving om te parkeren. De onderbouwing van de parkeerdeskundige van de gemeente is niet correct. Op onze onderbouwing is door de gemeente niet anders gereageerd dan dat het telefonisch akkoord was maar om andere redenen toch een negatieve beoordeling, wat zij totaal niet begreep. Op ons verzoek om toelichting daarover kwam na een telefonisch gesprek met een andere ambtenaar bovenstaande argumentatie afwijzing principe verzoek.

Gezien bovenstaande willen wij de fracties van de gemeenteraad vragen om het College van B&W op te roepen om het plan toch te steunen.

Waarom:

- Een bakkerij (productiebedrijf voor verkooppunten in de omgeving) kan zijn pand verkopen
- Een bedrijfsfunctie wordt uit een woonkern gesaneerd (met eventuele overlast van dien. Zo niet nu, dan mogelijk bij een opvolgend bedrijf)
- Er worden woningen gerealiseerd waar veel behoefte (nood) naar is
- De parkeerbehoefte gaat omlaag
- De uitstraling van de locatie wordt verbeterd

Mochten er vragen of opmerkingen zijn naar aanleiding van dit schrijven dan vernemen wij het graag.
Wij zijn altijd bereid tot een overleg!

Met vriendelijke groet, mede namens de verkopende partij, de makelaar en de ontwikkelaar,

Ing. Teun Nuijten MArch.
Architect

Ps. Zie op de volgende pagina twee fragmenten uit het principe verzoek

Nieuwe situatie
Plattegronden

4 895
TON.NL
ON.NL



Oppervlaktes appartementen

- Appartement 1 61,2 m²
- Appartement 2 75,5 m²
- Appartement 3 100,0 m²
- Appartement 4 63,0 m²
- Appartement 5 71,0 m²
- Appartement 6 71,0 m²



Nieuwe situatie
Voorgevel

