

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 Kloosterblokje 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. Uiteindelijke 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 dicht 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 verkeerontsluiting van dit plan kansen biedt voor de koppeling van de verkeersontsluiting met (nieuwe) initiatieven aan deze zijde'. Om overlast van het verkeer zoveel 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 Companen.

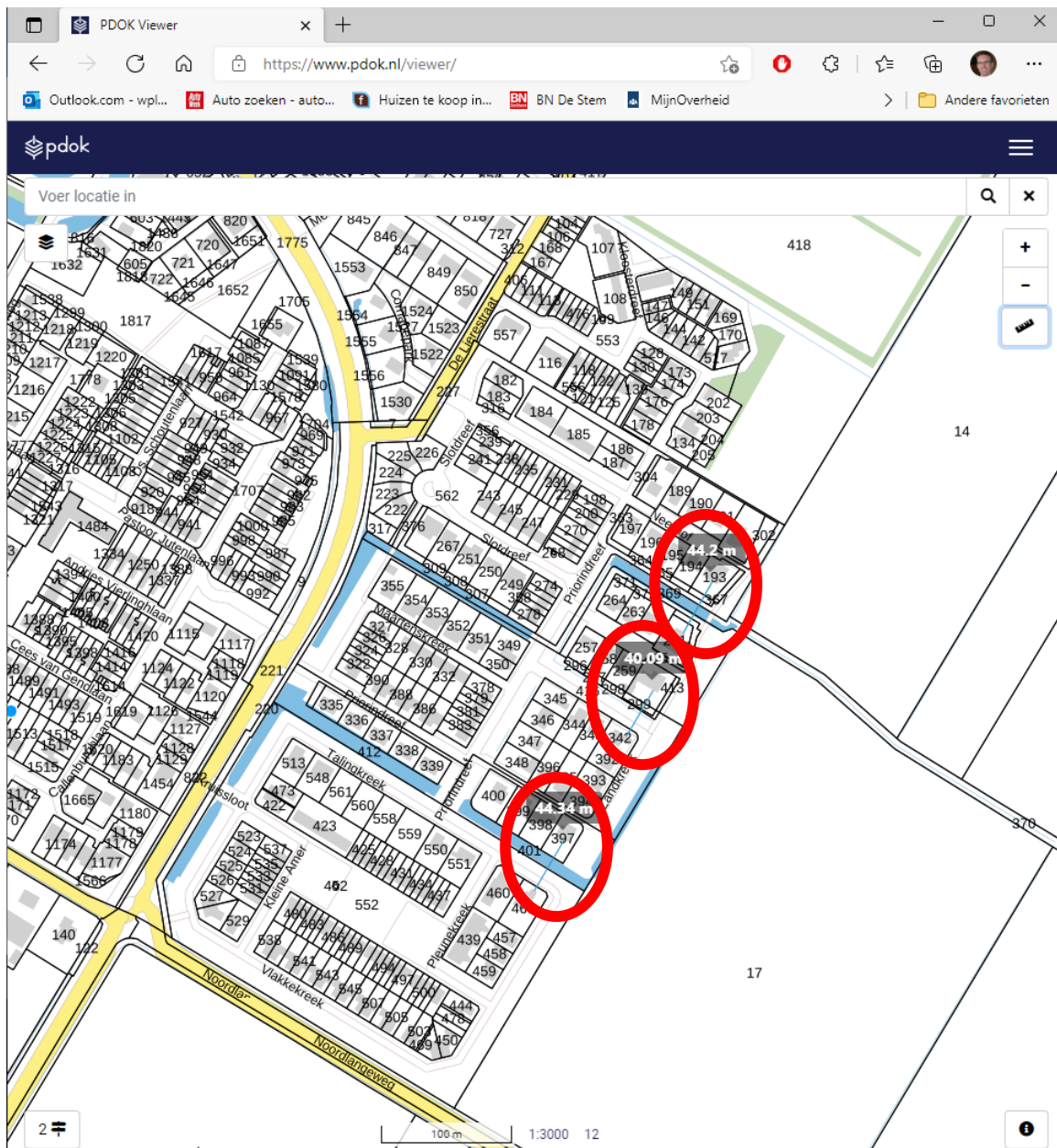
Bijlage 1b 'Prognose aantal huishoudens 2030-2040 uit het Woningbehoefteonderzoek'

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

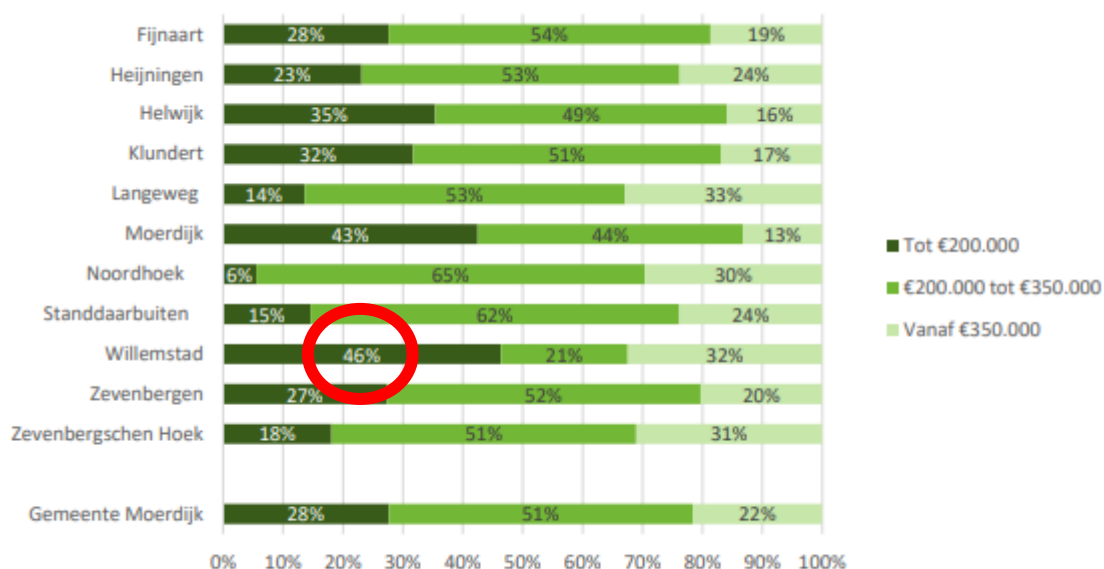
Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen.

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



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

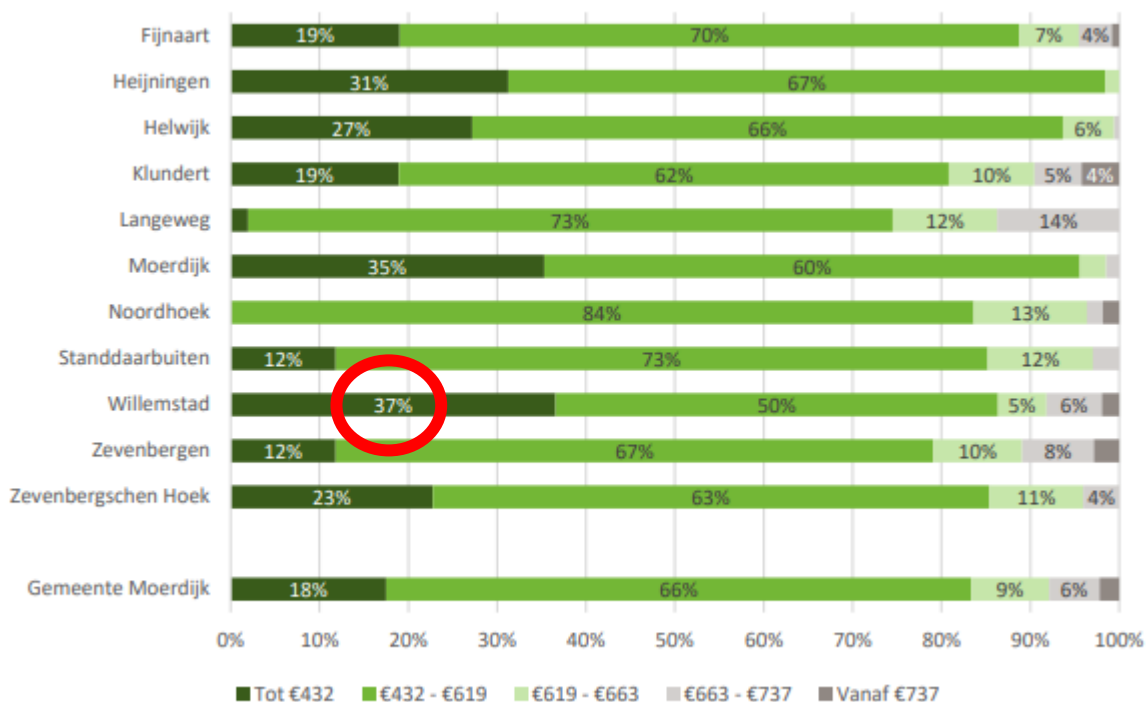
Figuur 3.9: Gemeente Moerdijk. Koopvoorraad naar prijsklassen per kern



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.