

Consequenties

bestemmingswijziging

waterlijn

# Huidig bestemmingsplan



- Verbindingen met natuur, bos en forten
- Verbinding haven met vesting
- Open karakter en zicht op de vesting
- Bestemming groen aan westzijde
- Wandelen langs water en op pier

Toeristisch  
ondernemen  
zonder overlast voor  
inwoners

# Huidig bestemmingsplan

Ballast Nedam in financiële problemen, verkoopt grond aan huidige projectontwikkelaars

Projectontwikkelaars uit op lucratieve woningontwikkeling

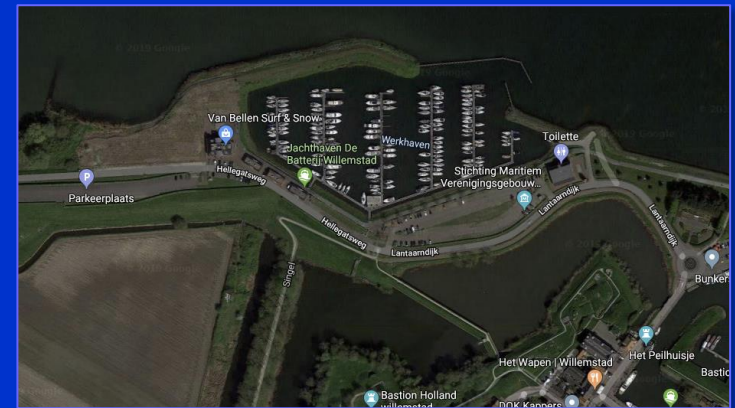
Daarom geen (tijdelijke) T&R voorzieningen

- Verbindingen met natuur, bos en forten
- Verbinding haven met vesting
- Open karakter en zicht op de vesting
- Bestemming groen aan westzijde
- Wandelen langs water en op pier

Toeristisch ondernemen zonder overlast voor inwoners

# Voorstel projectontwikkelaar

Bouw grootschalige  
appartementen  
complexen langs de  
recreatieve waterlijn  
van Moerdijk





# Consequenties bestemmingswijziging

## Bestemmingswijziging **zet streep door**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | o <b>Gescheiden</b> ontwikkeling van recreatie en wonen         |
| 2 | o Bescherming <b>historisch aanzicht</b> vesting                |
| 3 | o <b>Gebalanceerde</b> planologische ontwikkeling               |
| 4 | o Toeristisch recreatieve <b>ontwikkeling gemeente Moerdijk</b> |
| 5 | o Ambities en vooruitzichten <b>lokale ondernemers</b> Moerdijk |
| 6 | o <b>Verstandig</b> gemeentelijk financieel beleid              |

# Bestemmingswijziging zet **streep door**

## **Gescheiden** ontwikkeling recreatie & wonen

- Waterlijn **enige geschikte locatie** waar inwoners en toerisme & recreatie elkaar niet in de weg zitten.
- Daarom is het bestemmingsplan zo opgesteld: maakt toerisme en recreatie mogelijk **zonder overlast voor omwonenden**.
- Woonfunctie kan op meerdere locaties, recreatie alleen aan de waterlijn.
- Belemmert **economische toeristische groei** Moerdijk
- Belangrijk voor leefbaarheid **en** voor ondernemers.



▲ De Voorstraat in Willemstad. Het bord geprojecteerd buiten terrasruimte en voorbijrijden. © Foto van Toer

### **Weer heibel over terrassen Willemstad**

Weer is er heibel over de terrassen in de Voorstraat in Willemstad. Bewoners klagen steen en been over het kabaal. Burgemeester Jac Kijis houdt de horecabazen aan een belofte: 23.00 uur terras dicht! Vijf vragen over een probleem dat maar niet uit het vestingstadje lijkt te willen verdwijnen.

# Bestemmingswijziging zet **streep door**

## Historisch aanzicht vesting

- Grootschalige appartementencomplexen passen niet bij de **kleinschaligheid van de vesting**
- **Appartementen beeldbepalend** voor vesting Willemstad
  - Entree Lantaarndijk
  - Zicht vanaf & op het water
  - Zicht vanaf Batterij
  - Zicht vanaf grote Singel & vestingwallen
  - Zicht op de vesting vanaf Hogeweg
- Jurisprudentie beschikbaar van **Raad van State**

Raad  
vanState

# Bestemmingswijziging zet **streep door**

## **Gebalanceerde** planologische ontwikkeling

- **Belemmert** de recreatieve ontwikkeling van Moerdijk.
- Belemmert de planologische **scheiding** tussen wonen en recreatie
- **Doorkruist** toeristisch parkeerbeleid rond vesting
- Aanvraag niet ondersteund door **woonbehoefte onderzoek**
- Bouwhoogte strijdig met RvS maximum





# Bestemmingswijziging zet **streep door**

## Recreatieve ontwikkeling **gemeente Moerdijk**

- Waterlijn **enige plaats** langs waterlijn Moerdijk waar recreatie kan plaatsvinden
- Waterlijn gebruikt door **inwoners uit heel Moerdijk**
- Waterlijn heeft **bovenregionale functie**



ZUIDERWATERLINIE  
NOORD-BRABANT



# Bestemmingswijziging zet **streep door**

## Ambities **lokale ondernemers**

- Ondernemers langs de Waterlijn hebben geïnvesteerd in de **veronderstelling** dat de gemeente de Waterlijn toeristisch wordt ontwikkeld.
- De aanvraag voor een woonfunctie brengt de ondernemers in **onnodige problemen**.



# Bestemmingswijziging zet **streep door**

## **Verstandig** financieel beleid – 1

- Wij zijn in Moerdijk heel goed in staat om **zelf** te bepalen waar we woningen willen.
- Daar hebben we **geen** projectontwikkelaars voor nodig.
- Projectontwikkelaar verdienen bij wijziging geschat op **4 miljoen euro**.

# Bestemmingswijziging zet **streep door**

## **Verstandig** financieel beleid – 2

- Als wij in Moerdijk appartementen zouden willen dan zouden we de grond een woonbestemming hebben gegeven en **pas daarna** hebben verkocht aan een projectontwikkelaar
- Dan zou de **4 miljoen euro** niet verdwijnen in de handen van een toevallige passant, maar ten goede komen aan onze gemeente.
  - **Gaat ten koste van de inwoners van Moerdijk**



# Beoordeling bestemmingswijziging – criteria

## Criteria voor evaluatie impact op

1	o Gescheiden ontwikkeling van recreatie en wonen
2	o Bescherming historisch aanzicht vesting
3	o Gebalanceerde planologische ontwikkeling
4	o Toeristisch recreatieve ontwikkeling gemeente Moerdijk
5	o Ambities en vooruitzichten lokale ondernemers Moerdijk
6	o Optimalisering toerismestromen in de vesting
7	o Verstandig gemeentelijk financieel beleid



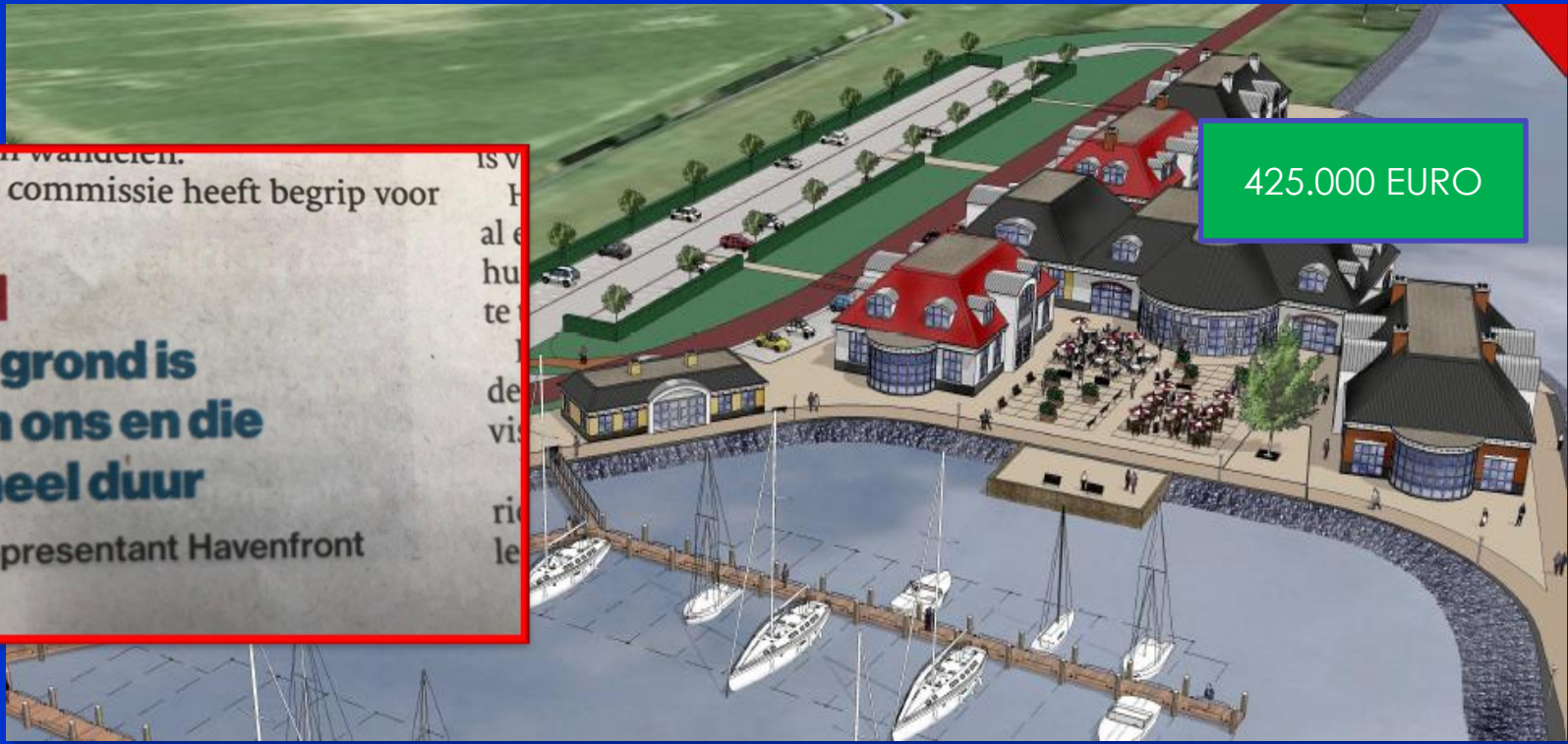
# Rol projectontwikkelaar

...zen in  
stem-  
twee  
ne be-  
...ef en  
dsge-  
oots-  
...t het

...sen en wandelen.  
De commissie heeft begrip voor

“  
**De grond is  
van ons en die  
is heel duur**  
– Representant Havenfront

...is v  
...H  
...al e  
...hu  
...te  
...de  
...vi  
...ri  
...le



425.000 EURO

# Rol projectontwikkelaar

...zen in  
stem-  
twee  
ne be-  
...ef en  
dsge-  
oots-  
...t het

...sen en wandelen.  
De commissie heeft begrip voor

“  
**De grond is  
van ons en die  
is heel duur**

– Representant Havenfront



Boodschap aan de **inwoners**

Boodschap aan **geïnteresseerde ondernemers**

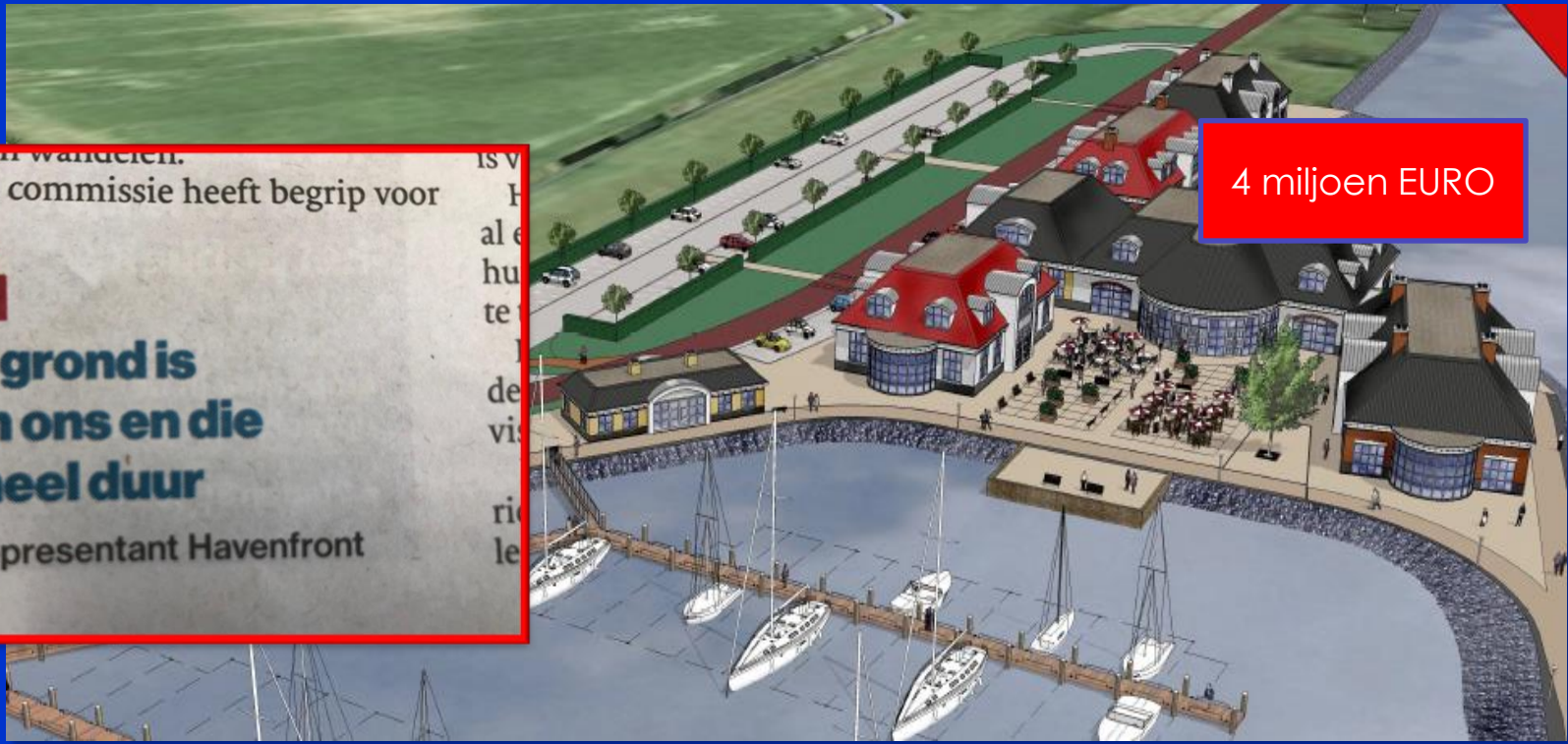
# Rol projectontwikkelaar

...zen in  
stem-  
twee  
ne be-  
...ef en  
dsge-  
oots-  
...t het

...sen en wandelen.  
De commissie heeft begrip voor

“  
**De grond is  
van ons en die  
is heel duur**  
– Representant Havenfront

...is v  
...H  
...al e  
...hu  
...te  
...de  
...vi  
...ri  
...le



4 miljoen EURO



# Rol projectontwikkelaar



...zen in  
stem-  
twee  
ne be-  
...ef en  
dsge-  
oots-  
...t het

...sen en wandelen.  
De commissie heeft begrip voor

“  
**De grond is  
van ons en die  
is heel duur**  
– Representant Havenfront

...is v  
...H  
...al e  
...hu  
...te  
...de  
...vi  
...ri  
...le

Grond is uiteraard **alleen** duur als je denkt dat je appartementen kunt bouwen

Hoop op woonbestemming **belemmert** toeristische **ontwikkeling** waterlijn



# Kern van de zaak

Woonbestemming **belemmert** toeristische ontwikkeling

- Pas als de **hoop op woonbestemming** is vervlogen zal de projectontwikkelaar toeristische ontwikkeling serieus nemen.
- Daarom geen woonbestemming en de projectontwikkelaar vragen om de grond **binnen het bestemmingsplan te ontwikkelen**.
  - Geen probleem als T&R ontwikkeling nog even op zich laat wachten
- Als projectontwikkelaar concludeert dat toeristische ontwikkeling niet mogelijk is dan overleg over mogelijke oplossingen voor de projectontwikkelaar binnen de gemeente.
  - **Gemeente werkt hierin niet alleen samen met de projectontwikkelaars, maar ook met de inwoners**