

**Onderwerp** 80. Bijeenkomst Werkgroep Waterfront Moerdijk  
**Datum** 13 april 2021  
**Aanwezig** Jelle Rijnberg (stedenbouwkundige, gemeente), Andras Incze (projectleider gemeente), circa 20+ belanghebbenden  
**Opsteller** AI

## Deel I – Verslag

		Actie
1.	Opening	
	Andras heet de aanwezigen in deze digitale zitting van harte welkom. Hij zou vandaag met de werkgroep een nadere uitwerking van het straatwerk aan de westzijde willen bespreken, alsmede verschillende woningbouwconcepten die de gemeente heeft uitgewerkt. Hij spoort iedereen aan om hun mening kenbaar te maken ten overstaande van de anderen, en aan de anderen om op hun beurt respectvol om te gaan met uitgesproken meningen. Discussie mag, graag zelfs, want dat maakt het bereiken van consensus mogelijk.	
2.	Straatprofiel westzijde	
	<p>Andras toont aanwezigen een voorstel hoe om te gaan met de bestrating aan de westzijde (Zie <b>Deel III – Bijlagen</b>). De beschikbare breedte van de openbare ruimte ter plekke bedraagt zo'n 10,3 meter. Hij stelt voor om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanaf de kade een strook van 2 meter te reserveren voor voetgangers. Binnen die 2 meter komt men om de zoveel meter een bestaande bolder tegen;</li> <li>- hiernaast ruimte voor de bloembakken te creëren á 1,5m breedte;</li> <li>- een rijbaan te hanteren van 6 meter;</li> <li>- de stoep voor de huizen van de bewoners te versmallen van 1,20m naar 0,90m;</li> <li>- AI overweegt om in het gehele gebied "parkeren alleen in vakken" van toepassing te maken. Voor de bestaande bewoners zou dat dan neerkomen op parkeerplaatsen aan weerszijden van de bestaande woningen (of wellicht aan de achterzijde).</li> </ul> <p>John Geleijns vraagt zich af waarom er niet qua straatbreedte een profiel van 5 meter wordt aangehouden, net als bij de Steenweg zelf (navraag levert op dat dit 5,8 meter bedraagt). Andras schat in dat er binnen dat profiel alleen gereden wordt en niet geparkeerd. Zijn suggestie sluit overigens wel aan bij de 'parkeren alleen in de vakken'-gedachte. Op de vraag van Jos Schalk of er voldoende ruimte is om een langsparkeerstrook te maken voor de bestaande woningen, antwoordt Andras negatief: naast zo'n parkeerstrook heb je namelijk ook altijd nog ruimte nodig om uit te kunnen stappen, en daar is het beschikbare oppervlak te smal voor.</p> <p>Marcel Kanters geeft aan dat hij vreest dat parkeervakken naast zijn woning ingepikt zullen worden door allerhande bezoekers die eindbestemming de Appelzak voor ogen hebben. Jos Schalk geeft in overweging mee om het parkeren voor de bezoekers specifiek aan te wijzen, bv. op basis van kenteken. John Geleijns kan zich voorstellen dat een parkeergedeelte in het gat tussen Koman en De Visser zich zou kunnen lenen voor 'parkeren alleen voor bewoners'.</p> <p>Gerard Verbeeke vraagt zich af hoe de stoep langs het water wordt uitgevoerd. Het stelt hem gerust dat het, net als in de huidige situatie, de bedoeling is om alles als één bestratingsoppervlak uit te voeren, met alleen een afwijkende steensoort dan wel steenkleur om het wandelgedeelte aan te duiden. Ook komen er net als in de huidige situatie geen balustrades of iets dergelijks langs de kade, aangezien dat de functionaliteit van de kade zouden beperken. En het voordeel voor de Moerdijkers, in verhouding tot de situatie aan bijvoorbeeld de haven in Zevenbergen, is dat men al jaren aan deze huidige situatie gewend is.</p>	

3.	<p><b>Woningbouwconcepten</b></p> <p>Jelle Rijnberg krijgt het woord en neemt aanwezigen mee door de presentatie die hij heeft voorbereid (Zie <b>Deel III – Bijlagen</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concept 1 met 24 langgerekte 2 á 3 laags 'front'appartementen die de haven geleiden;</li> <li>- Concept 2 met een tiental woningbouwkwavels in het groen;</li> <li>- Concept 3 met twee 3 á 4 laags blokappartementen á 24 woningen.</li> </ul> <p>Jelle licht toe dat de toegang bij alle concepten geschiedt via het bebouwingsgat tussen Koman en De Visser. De veiligheidsspecialisten van de gemeente pleitten hiervoor in plaats van een ontsluiting via de voorzijde, om de bereikbaarheid zo tweezijdig als mogelijk te hebben: in geval van calamiteiten kunnen de mensen ontvluchten via het (huidige) schelpenpad, dat bij de appartementsconcepten wordt opgewaardeerd tot promenade. Jelle vervolgt dat de route langs het water verder autoluw blijft, net als in de huidige plannen rond de haven.</p> <p>In de appartementsconcepten is tevens een horecavoorziening opgenomen op de punt, uitkijkend over het Hollands Diep. In de kavelvariant niet, omdat uit stedenbouwkundig perspectief deze dan geen aansluiting heeft met de woonbebouwing (als een eiland). Hij is benieuwd om de reacties op de presentatie te vernemen.</p>	
4.	<p><b>Reacties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de vraag van Meindert Bijleveldt of deze plannen realistisch zijn, antwoordt Andras dat – behoudens een nog te voeren discussie met Rijkswaterstaat hierover – hij deze concepten voorstelbaar acht, gelet op wet- en regelgeving. Meindert twijfelt persoonlijk wel aan de afzetbaarheid van die grote kavels uit Concept 2.</li> <li>- Martin Vos vindt Concept 1 met frontappartementen de meest logische keuze, al zou hij persoonlijk zelf wel zo'n kavel in het groen zien zitten uit Concept 2.</li> <li>- Voor Gerard Verbeeke valt Concept 3 sowieso af, vanwege de te grote bouwhoogte. De grondgebonden woningen in Concept 2 lijken hem ook geen optie, gelet op de bufferfunctie van het gebied tussen haven en industrieterrein. De appartementen zouden in zijn optiek maximaal 2 laags moeten blijven. In de variant van de frontappartementen, die daar het meest bij aansluit, vreest hij wel dat de bebouwing het waterfront teveel zal benauwen c.q. het zicht op het groengebied teveel zal ontnemen. Hij zou het tweede blok appartementen liever meer laten afbuigen richting het groen, zodat het de openheid aan de haven vergroot.</li> <li>- Marcel Kanters reageert dat de kopers waarschijnlijk ook liever uitkijken over het Hollands Diep dan naar Martens &amp; Van Oord aan de overzijde, waar bij het tweede blok sprake van zal zijn. Andras nuanceert dat in de plannen rond de haven er meer groen wordt aangeplant op de grens met het bedrijventerrein, teneinde zowel Martens &amp; Van Oord als Jongeneel meer aan het zicht te kunnen onttrekken.</li> <li>- John Geleijns geeft de voorkeur aan de frontappartementen uit Concept 1. Van de kavels uit Concept 2 geeft hij aan dat die meer voor mensen buiten Moerdijk aantrekkelijk zullen zijn en daarom minder binding zullen hebben met het dorp. Concept 3 vindt hij te hoog en te massaal. Hij geeft nog in overweging om het parkeren ondergronds te maken, maar Andras geeft aan dat dat een <i>no go</i> wordt voor Rijkswaterstaat, die vanwege de buitendijkse ligging zal aandringen op het zo hoog mogelijk aanleggen van de woningen.</li> <li>- Marcel Kanters vindt de kavels uit Concept 2 voorstelbaar, maar begrijpt de voorkeuren voor Concept 1. Ook Jos Schalk vindt Concept 1 het mooiste. Het voordeel van de gekozen ontsluitingswijze is dat deze ook voor toeleveranciers bij evenementen gebruikt zou kunnen worden. De vrije kavels uit Concept 2 acht hij ook voorstelbaar.</li> <li>- Nel van Meel vindt Concept 3 te fors, en haar voorkeur gaat ook uit naar Concept 1.</li> <li>- Loes van Leest zou graag al een appartement uit Concept 1 willen reserveren. Ze zou deze willen labelen voor de seniorendoelgroep, of op zijn minst levensloop bestendig</li> </ul>	

	<p>willen laten uitvoeren. Gerard Verbeeke vindt seniorenappartementen ook van meerwaarde. Meindert Bijleveldt maakt zich er nu juist hard voor dat er niet alleen woningen voor ouderen op de markt komen, omdat Moerdijk nu juist jonge gezinnen nodig heeft. Gerard Verbeeke merkt op dat seniorenwoningen een verhuisketen op gang brengen, waarbij er uiteindelijk een woning vrijvalt voor een starter. Andras zou in deze fase nog geen specifiek label op de woningbouw willen plakken, omdat daarmee op voorhand de afzetbaarheid wordt ingeperkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meindert geeft nog in overweging mee om te bezien of er ook een hybride mogelijk is tussen Concept 1 en Concept 2.</li> <li>- Jos Schalk informeert nog over de opbrengsten gemoeid met de woningbouw: Deze komen toch wel ten goede aan het dorp? Andras antwoordt dat daar de gemeenteraad uiteindelijk over gaat. Hij deelt met aanwezigen wel zijn beoogde insteek, en die is als volgt: De woningbouw is ingezet als spoor ten gevolge van de eerdere financiële onhaalbaarheid van onze plannen met de haven, naast het spoor van bezuinigen op het havenontwerp zelf. En dat laatste is gebeurd door de vervanging van de ophaalbrug door de flaneersteiger. Maar de haven is oud, dateert deels uit begin vorige eeuw (oudste kadeconstructie komt uit 1926) en zal tijdens de uitvoering ongetwijfeld onverwachte verrassingen openbaren. Daarom is in beginsel wel de volledige LPM-pot benodigd. De kans op een uiteindelijk restant van LPM middelen is wel groter met woningbouw dan zonder een vorm van opbrengsten. Voor horeca durft Andras het echter niet aan om daar al opbrengsten aan toe te rekenen, omdat dat echt afhankelijk is van 'of je daar iemand zo gek voor kunt krijgen om daarin te stappen'.</li> </ul> <p>Alle reacties overziend, resumeert Andras de teneur als volgt: <i>De voorkeur gaat uit naar de frontappartementen uit Concept 1, waarbij nog wel het verzoek is gedaan om te kijken naar de positionering van het tweede blok i.r.t. de openheid aan de haven en het zicht voor de nieuwe bewoners, en eventueel te bezien of een vorm van grondgebonden woningen ook te combineren zou zijn met dit Concept.</i> Hij haalt donderdag ook nog eventuele aanvullende inzichten op bij de dorpsstafel, waarna hij hier samen met Jelle weer een vervolguiterwerking aan kan geven.</p>	AI
5.	Uitkijktoren	
	<p>Jos Schalk heeft nog een ander idee met het gebied. Hij heeft zijn ogen laten vallen op de Flaestoren nabij Esbeek en zou het een geweldige kans vinden voor dit gebied als daar ook zo'n toren zou kunnen komen. Met als achtergrond het inzichtelijk maken van de schoonheid (ligging aan natuur aan open water) maar tegelijkertijd ook de kwetsbaarheid van Moerdijk zo nabij het industrieterrein. Andras is afgelopen week reeds door Jos geattendeerd op dit idee, en geeft aan dat de variant van die toren die recentelijk in Tilburg is verrezen € 600.000 heeft gekost (en dat waren sec de bouwkosten). Martin kent dit soort torens vanuit zijn wandelingen in diverse natuurgebieden, en geeft aan dat dat zeker een toeristische trekpleister kan zijn. Hij weet te melden dat met een uitkijktoren bij Fort de Roovere zo'n € 800.000 is gemoeid. Aanwezigen vinden een dergelijk object van meerwaarde voor de ontwikkeling van dit gebied. Andras geeft aan dat, gelet op alle activiteiten die hij verricht om de financiële onzekerheden rondom het project te reduceren, hij het contraproductief zou achten om vervolgens wel zo'n toren in de projectexploitatie te verdisconteren. Jos ziet hier qua kostendrager ook een rol weggelegd voor het haven- en industrieterrein. Andras geeft aan, dat wat voor nu wel zou kunnen, als er veel draagvlak in het dorp blijkt te zijn voor zo'n toren, om die wel mee te nemen in het aankomende bestemmingsplan voor het gebied. Als te zijner tijd de financiering van de toren rond zou kunnen komen, dan hoeft je in ieder geval niet meer de bestemmingsplanfase te doorlopen. Deze insteek achten aanwezigen zeer zinvol.</p>	
6.	Planning / Afsluiting	
	<p>John Geleijns informeert nog naar wanneer de opgeslagen grond op het voormalige Ballastterrein wordt verwijderd en wil zeker weten dat men die grond niet uit gaat smeren over het terrein. Hij vreest anders dat de grond hierdoor minder geschikt wordt voor gebruik tijdens het oldtimerfestival. Andras geeft aan eertijds Dirk Bouwens - als zijnde de projectleider van</p>	

	<p>de aanpak van de Steenweg – hem heeft gevraagd om tijdelijk grond op te mogen slaan op het voormalige terrein van Ballast Nedam, en dat Andras daarmee heeft ingestemd onder de voorwaarde dat “men het achterlaat zoals men het aantreft”. Ook zou naar verwachting in juni de grondopslag beëindigd worden. Andras zal bij Dirk nog even bevestiging vragen of deze informatie nog steeds actueel is.</p> <p>Met betrekking tot de planning, geeft Andras aan dat hij mikt op de verplaatsing van de vrachtwagenparkeerplaats als zijnde het eerste te realiseren projectonderdeel vóór de zomervakantie. Dit omdat de dijk vanaf 1 oktober een <i>no go area</i> is, en de vakantie pas begin september is afgelopen. John zou dit toejuichen, aangezien daarmee ook een overlap met het oldtimerfestival eind augustus vermeden wordt. Voor de woningbouw verwacht Andras op basis van huidige inzichten dat deze wordt uitgerold na afronding van de havenontwikkeling in 2023.</p>	
--	---	--

## Deel II - Aandachtspunten



(her)Nieuw(d)



Afgerond

Nr	Omschrijving	Status	Wie
210125-01	Bewonersparkeren	Aparte vakken, niet op straat, evt. deel 'parkeren bewoners'.	AI
210125-02	Behoud J.W. Frisomonument		AI
210125-03	Invulling herdenkingsmonument "kamp Moerdijk"		MV/ AB
210125-04	Groenhoekje Koman niet vergroten	Blijft gelijk	PvdV
210125-05	Vissteiger		AI
210125-06	Walstroom haalbaarheid	380V 63A, 2-3 p.steiger, afzekeren op 30-32A	AI
210125-07	Woningen koppelen aan riolering		MV
210125-08	Evenementenkast		AI
210125-09	Extra wandelverbinding Appelzak		AI
210125-10	2500m <sup>2</sup> evenementenoppervlak		AI
210125-11	Infra vastgoed i.r.t autoluwe uitlopers		AI
210125-12	Voorkomen wildparkeren in gebied		AI
210125-13	Afstemming woningbouw i.r.t. bestrating havenontwikkeling		AI
210413-01	Concept 1 nader uitwerken	Hybride Concept 2 mogelijk? Afbuigen 2 <sup>e</sup> blok?	AI

### Deel III – Bijlagen

Beoogd straatprofiel westzijde



Presentatie woningbouwconcepten



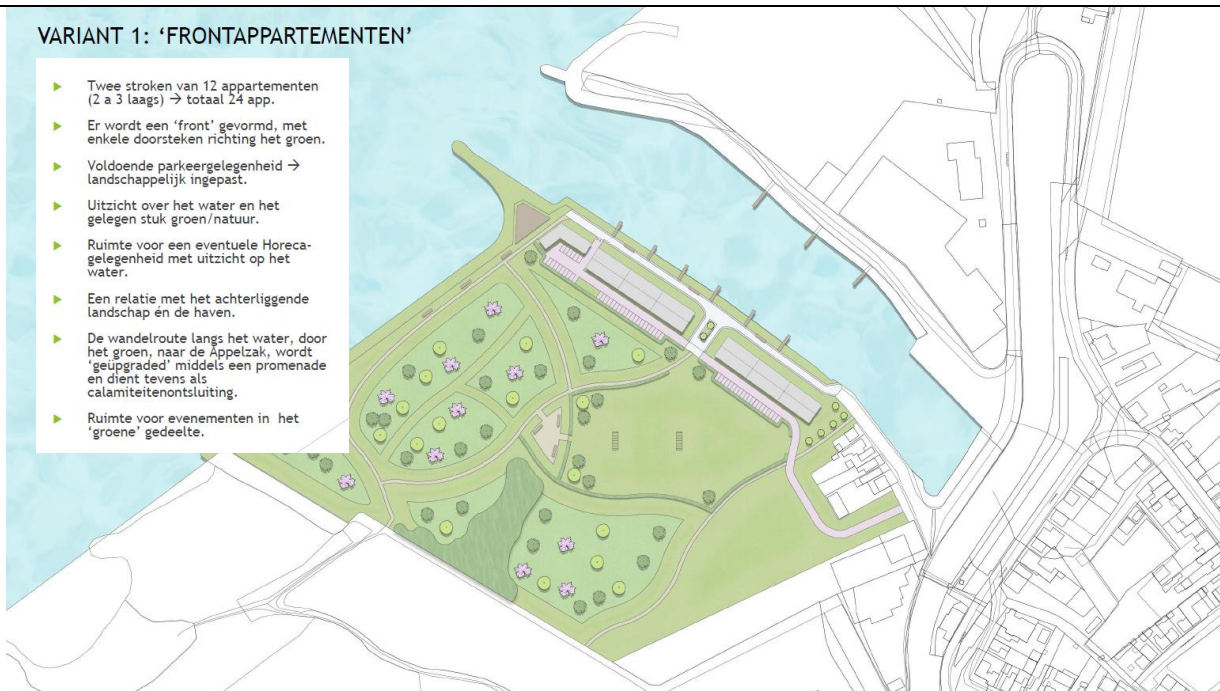
# Woningbouwontwikkeling westelijke oevers

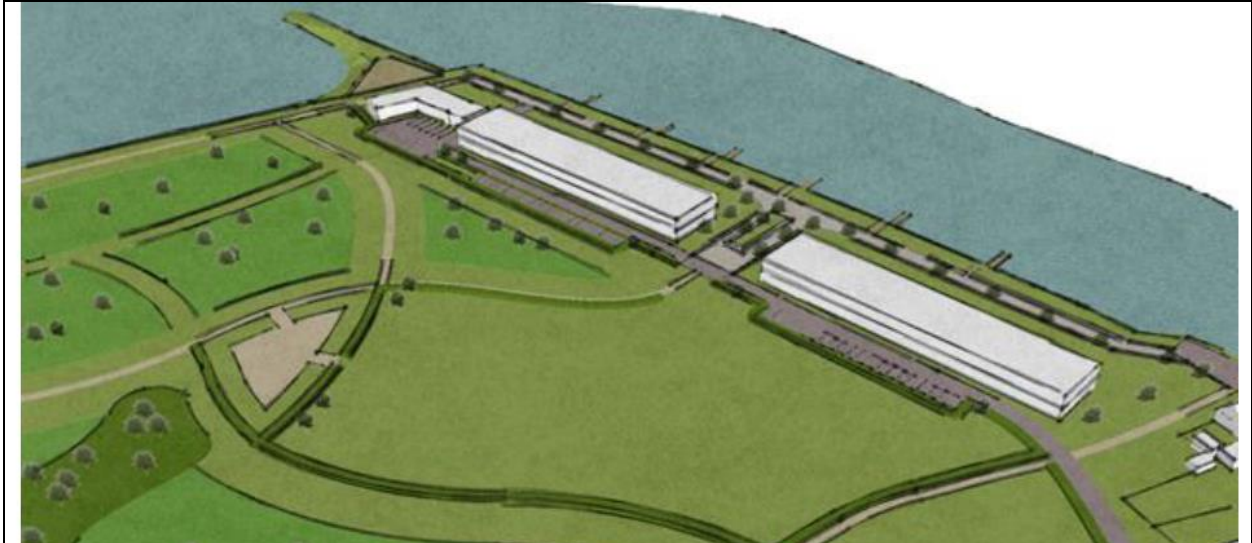


- ▶ Drie verschillende stedenbouwkundige concepten.
- ▶ De uitgangspunten per concept.
- ▶ Een 'massastudie' per concept.
- ▶ Bijbehorende referentiebeelden.

## VARIANT 1: 'FRONTAPPARTEMENTEN'

- ▶ Twee stroken van 12 appartementen (2 a 3 laags) → totaal 24 app.
- ▶ Er wordt een 'front' gevormd, met enkele doorsteken richting het groen.
- ▶ Voldoende parkeergelegenheid → landschappelijk ingepast.
- ▶ Uitzicht over het water en het gelegen stuk groen/natuur.
- ▶ Ruimte voor een eventuele Horecagelegenheid met uitzicht op het water.
- ▶ Een relatie met het achterliggende landschap en de haven.
- ▶ De wandelroute langs het water, door het groen, naar de Appelzak, wordt 'geupgraded' middels een promenade en dient tevens als calamiteitenontsluiting.
- ▶ Ruimte voor evenementen in het 'groene' gedeelte.





## Referentiebeelden



### VARIANT 2: 'VRIJE KAVELS'

- ▶ 10 vrije kavels van c.a. 950 m2.
- ▶ Een erf-/hofstructuur waarbij de woningen connectie hebben met het omliggende landschap.
- ▶ Relatie met het landschap is enorm sterk, met de haven wat minder.
- ▶ Geen horecagelegenheid → ligt minder voor de hand liggend vanuit stedenbouwkundig perspectief
- ▶ Het wandelpad langs het water, door het groen, naar de Appelzak blijft behouden.
- ▶ Ruimte voor evenementen in het 'groene' gedeelte.







## Referentiebeelden



### VARIANT 3: 'BLOKAPPARTEMENTEN'

- ▶ Twee 'blokappartementen' (3 a 4 laags) → totaal 24 app.
- ▶ Meer openheid dan de 'frontappartementen'.
- ▶ Voldoende parkeergelegenheid → landschappelijk ingepast.
- ▶ Uitzicht over het water en het gelegen stuk groen/natuur.
- ▶ Ruimte voor een eventuele Horecagelegenheid met uitzicht op het water.
- ▶ Een relatie met het achterliggende landschap én de haven.
- ▶ De wandelroute langs het water, door het groen, naar de Appelzak, wordt 'geüpgraded' middels een promenade en dient tevens als calamiteitenontsluiting.
- ▶ Ruimte voor evenementen in het 'groene' gedeelte.

