Gemeente Moerdijk
Datum ontvangst:
23 JAN. 2024

De gemeenteraad van de gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

[redacted] 17 januari 2024.

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel'.

Geachte raad,

In het Gemeenteblad 2023 nr. 540096 van 20 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel te Zevenbergen, gemeente Moerdijk en bijbehorend ontwerpbesluit hogere waarden (planidentificatie NL.IMRO.1709.BPZBMarkveldenN-BP30), hierna genoemd: het ontwerpbestemmingsplan, bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

1. Inleiding.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft onder andere betrekking op de in figuur 1 aangegeven plangebieden Markvelden Noord (1a) en Markvelden Noord (1b).



Figuur 1 Plangebied Markvelden Noord, Plangebieden 1a en 1b (bron: bijlage raadsvoorstel Resultaten initiatieffase).

De volgende tekst in hoofdstuk 2 onder de titel 2.2 'Stedenbouwkundige uitgangspunten (november 2023)' van het document 'Toelichtingen' zou de indruk kunnen geven dat alle gronden in plangebied Markvelden Noord (1a) verworven zouden zijn door de gemeente of door marktpartijen:

> Het woongebied Marvelden Noord valt uiteen in twee deelgebieden (zie figuur 2.7). In deelgebied Markvelden Noord (1a) zijn de gronden in eigendom van marktpartijen en kunnen maximaal 350 woningen worden gerealiseerd. In deelgebied Markvelden Noord (1b), direct ten zuiden, zijn de gronden in eigendom van de gemeente en kunnen maximaal 100 woningen worden gerealiseerd.

In het plangebied Markvelden Noord (1a) liggen echter 2 percelen waar [redacted] eigenaar van is. Het betreft de percelen kadastraal bekend onder de aanduidingen [redacted] (zie figuur 2 en 3).



Figuur 2 Perceel [redacted] (bron: Kadastralekaart.com).



Figuur 3 Perceel [redacted] (bron: Kadastralekaart.com).

Beide percelen zijn in gebruik voor agrarische activiteiten in overeenstemming met de huidig geldende bestemmingsaanwijzing 'agrarisch'.

2. Zienswijze ontwerpbestemmingsplan.
In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van het feit dat deze percelen verworven zijn door de gemeente of door marktpartijen. Tot nu toe heeft de gemeente enkel aangegeven de intentie te hebben tot verwerving over te willen gaan. Er is een datum voorgesteld om hierover in gesprek te gaan, maar daar is tot op heden geen confirmatie van de gemeente op gekomen.

In het ontwerpbestemmingsplan worden diverse elementen genoemd (zoals bestemmingswijziging en het uitsluiten van de mogelijkheid om bespuitingen uit te voeren) die de uitvoering van agrarische activiteiten op percelen zouden kunnen bemoeilijken of belemmeren. Daar maken we bezwaar tegen want het dupeert ons in de mogelijkheden van het gebruik van de percelen [redacted]

In het hoofdstuk 2.3 'Toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan' staat in de inleiding 2.3.1 het volgende:

> De regels dienen op een dusdanige wijze te zijn opgesteld, dat deze uitvoerbaar en handhaafbaar zijn. In dit bestemmingsplan zijn geen bestemmingen of gebruiksregels opgenomen, die doelbewust huidig feitelijk gebruik zouden uitsluiten.

Hieruit concluderen wij dat er geen belemmering zou mogen zijn voor het uitoefenen van gangbare agrarische activiteiten op de percelen [redacted]. Het aanvaarden van dit ontwerpbestemmingsplan zou doelbewust het huidig feitelijk gebruik uitsluiten.

Daarnaast wordt in het onderdeel 2.3.2 'Toelichting op de verbeelding' aangegeven dat het volgende geldt:

> • De ondergrond waarop de verbeelding is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie.

Er is echter in het ontwerpbestemmingsplan niet expliciet aangegeven dat de percelen [redacted] eigendom zijn van [redacted] en niet van de gemeente of marktpartijen. Er wordt dus geen informatie gegeven over de actuele (kadastrale) situatie.

3. Concluderend.
De bestemmingsplanwijziging zou het agrarisch gebruik van de percelen [redacted] ernstig belemmeren of zelfs onmogelijk maken. Zolang de percelen eigendom zijn van [redacted] dient een normale bedrijfsvoering op grond van de status 'agrarisch' volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk te zijn zonder enige belemmering.

Wij spreken de hoop uit dat de gemeente alvorens verder te gaan met de ontwikkeling en uitwerking van dit plan eerst overeenstemming met ons bereikt over de verwerving van de percelen [redacted]
Mocht het ontwerpbestemmingsplan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de gemeente vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan voorlopig niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

MOERDIJK

Ontvangstbevestiging

kopie bij materialen

Ontvangen van:

Naam [redacted]

Adres [redacted]

Postcode/Plaats [redacted]

Datum: 22-01-2024

Ambtenaar: [redacted]

T.a.v. de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk

Postbus 4

4760 AA

Zevenbergen

Onderwerp: "Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel'.

AFZ. [redacted]