Nota van beantwoording Zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Markvelden-Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel’

Gemeente Moerdijk
Opgesteld: maart 2024

1. Inleiding

In deze “Nota van beantwoording Zienswijzen” worden de ingekomen zienwijzen in het kader van ontwerpbestemmingsplan ‘Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel’ te Zevenbergen samengevat en beantwoord. Eerst wordt kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen (paragraaf 3) en wordt daarna inhoudelijk ingegaan op deze ontvangen zienswijzen (paragraaf 4). De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen + de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in een Staat van wijzigingen. Deze Staat van wijzigingen is als aparte bijlage bij deze nota opgenomen.

2. Gevolgde procedure

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel’ is in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de gebruikelijke overleginstanties. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een aparte nota van overlegreacties, die als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Daar waar nodig zijn de overlegreacties verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel’ te Zevenbergen van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Een analoge versie van de stukken is beschikbaar gesteld op het gemeentehuis in Zevenbergen en de digitale GML-versie van het plan stond op www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in de Moerdijkse Bode en in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

3. Overzicht ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal drie zienswijzen ontvangen, te weten:

1. Zienswijze d.d. 17 januari 2024, ontvangen d.d. 23 januari 2024: Indiener 1
2. Zienswijze d.d. 30 januari 2024, ontvangen d.d. 30 januari 2024: Indiener 2
3. Zienswijze d.d. 24 januari 2024, ontvangen d.d. 31 januari 2024: Indiener 3

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en zijn afkomstig van belanghebbenden (want: direct omwonenden, gebruikers en/of eigenaren), en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

4. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr 1	Indiener 1	Beantwoording
a.	**Suggestie, ten onrechte dat alle gronden in het plangebied zijn verworven** Indiener stelt vast dat in de tekst van de Toelichting van het bestemmingsplan in Hoofdstuk 2 onder de titel 2.2 'Stedenbouwkundige uitgangspunten (november 2023)' de indruk wordt gewekt dat alle gronden in het plangebied Markvelden Noord verworven zijn door de gemeente of door marktpartijen. Indiener stelt dat dit niet het geval is en dat hij eigenaar is van 2 percelen in het plangebied (ZVB00N57 en ZVB00N58). Tot nu toe heeft de gemeente alleen aangegeven de intentie te hebben tot verwerving. Indiener verwijst ook naar Hoofdstuk 2.3 'Toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan'. Hier wordt aangegeven dat in het bestemmingsplan geen belemmeringen of gebruiksregels zijn opgenomen, die doelbewust huidige feitelijk gebruik zouden uitsluiten. Indiener verwijst in dit kader ook naar Hoofdstuk 2.3.2 'Toelichting op de Verbeelding'. Hierin staat dat de ondergrond van de Verbeelding is gebaseerd op de actuele (kadastrale) situatie. Dat is volgens indiener niet het geval.	Wij onderkennen dat op grond van de door indiener geciteerde tekst van de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, de indruk ontstaat dat de gronden van indiener zijn verworven. En dat is op dit moment niet het geval. Ook het huidige gebruik van het agrarisch perceel van indiener wordt door de nieuwe regeling wegbestemd en aldus onder het overgangsrecht gebracht. Wij zullen de betreffende passages in de Toelichting aanpassen. De verwijzing naar de bij het opstellen van de Verbeelding gebruikte kadastrale ondergrond. Deze verwijzing is naar onze mening correct en behoeft geen nadere Toelichting. Ook in het kader van de privacy-wetgeving is het niet toegestaan om in het bestemmingsplan de kadastrale percelen te koppelen aan eigenaren. Verder zijn en blijven wij in gesprek met indiener over de (minnelijke) verwerving van zijn gronden.

b.	**Bemoeilijken en/of belemmeren agrarisch gebruik** Indiener maakt bezwaar tegen de in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling, voorzover deze ontwikkeling de agrarische activiteiten op zijn percelen bemoeilijkt en of belemmert. Indiener wenst – zolang deze percelen zijn eigendom zijn – dat een normale bedrijfsvoering mogelijk blijft	Wij onderkennen dat op het moment dat de percelen van indiener nog niet door ons zijn verworven, een onbelemmerde voortzetting van het huidige agrarische gebruik mogelijk moet zijn. Wij zullen een regeling in het bestemmingsplan (Verbeelding en Regels) opnemen, die een dergelijke onbelemmerde bedrijfsvoering garandeert. Wij verwijzen voor een Toelichting naar paragraaf 4.8.2 van de Toelichting op de regeling: ‘ Teneinde de huidige eigenaar/pachter in de gelegenheid te stellen om de betreffende percelen agrarisch te blijven gebruiken (overgangsrecht) tot het moment van eigendomsoverdracht, wordt binnen het plangebied van Markvelden Noord binnen de woonbestemmingen, die zijn gesitueerd binnen 50 meter van deze kadastrale percelen een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting valt in 2 delen uiteen. De ingebruikname van nieuwe woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 0 - 30 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden. De ingebruikname van de woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 30-50 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van of de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden of de realisatie en instandhouding van een wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep.’

Conclusie
De zienswijze van indiener geeft aanleiding tot de navolgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

TOELICHTING

Onder 2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten (november 2023)
Inleiding. Het woongebied Markvelden Noord valt uiteen in twee deelgebieden (zie figuur 2.7). In deelgebied Markvelden Noord (1a) zijn de gronden, met uitzondering van de strook tussen het nieuwe woongebied en het spoor, in eigendom van markpartijen. In deelgebied Markvelden Noord (1b), direct ten zuiden, zijn de gronden in eigendom van de gemeente en kunnen maximaal 100 woningen worden gerealiseerd.

Onder 2.3 Toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan
2.3.1 Inleiding – tekst aanpassen als volgt:
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.~~

Onder 4.8.2 onder Spuitzonering wordt de navolgende tekst toegevoegd:
Zone 5 - Noordwestrand westelijk deel Markvelden Noord (kadastrale nummers aangrenzende agrarische percelen: ZVB00N57- en 58)

Beschrijving situatie
De betreffende kadastrale percelen hebben binnen het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk' een agrarische bestemming. Deze percelen worden momenteel ook als zodanig gebruikt door eigenaar/pachter. Een deel van het perceel ZVB00N57 ligt langs het Zwanegat en wordt gebruikt als ontsluitingsweg voor het betreffende agrarische perceel. In het voorliggende bestemmingsplan hebben deze percelen de bestemming 'Groen' verkregen. Deze percelen zullen worden verworven door de gemeente en als zodanig worden ingericht.

Specifieke maatregelen
Teneinde de huidige eigenaar/pachter in de gelegenheid te stellen om de betreffende percelen agrarisch te blijven gebruiken (overgangsrecht) tot het moment van eigendomsoverdracht, wordt binnen het plangebied van Markvelden Noord binnen de woonbestemmingen, die zijn gesitueerd binnen 50 meter van deze kadastrale percelen een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting valt in 2 delen uiteen. De ingebruikname van nieuwe woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 0 - 30 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden. De ingebruikname van de woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 30-50 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van of de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden of de realisatie en instandhouding van een wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep.

REGELS

Tussenvoegen nieuw artikel 7.3.7 Voorwaardelijke verplichting spuitzone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 1' geldt dat de woningen ter plaatse uitsluitend in gebruik mogen worden genomen en gehouden wanneer de agrarische activiteiten op de naastgelegen percelen (kadastrale percelen ZVB00N57 en ZVB00N58) permanent zijn beëindigd;

b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 2' geldt dat de woningen ter plaatse uitsluitend in gebruik mogen worden genomen en gehouden:
   1. wanneer de agrarische activiteiten op de naastgelegen percelen (kadastrale percelen ZVB00N57 en ZVB00N58) permanent zijn beëindigd, of;
   2. indien op het moment van ingebruikname van de woningen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag' binnen de bestemming 'Groen' tussen het perceel ZVB00N58 en de te realiseren woningen.

Tussenvoegen : 8.3.2 Voorwaardelijke verplichting spuitzone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 1' en 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 2' geldt dat de woningen ter plaatse uitsluitend in gebruik mogen worden genomen en gehouden wanneer de agrarische activiteiten op de naastgelegen percelen (kadastrale percelen ZVB00N57 en ZVB00N58) permanent zijn beëindigd.

VERBEELDING



Nr 2.	Indiener 2	
	Algemeen Indieners stellen dat zij in 2008 hebben wij dit perceel gekocht om er te gaan wonen. Het feit, dat nu pal naast ons gebouwen komen was voor ons destijds op geen enkele wijze te voorzien. Indieners geven aan dat er veel tekortkomingen zijn bij het plan en sprake is van onzorgvuldig handelen jegens de omgeving. Indieners betreuren het dat de ontwikkelaar/eigenaar/ initiatiefnemer nooit met ons contact heeft gezocht om e.e.a. te bespreken. Dit getuigt van een onzorgvuldige omgevingsdialoog door de initiatiefnemer/eigenaar om een goede en passende aansluiting te zoeken.	Wij begrijpen uit de zienswijze dat indieners blijkbaar niet op de hoogte waren van de mogelijke uitbreidingsplannen. Toch was in de gemeentelijke Structuurvisie plus (1999) op de plek van het voorliggende plangebied al sprake van een 'Stedelijke functie afweegbaar, uitgezonderd bedrijven'. Wij nemen kennis van het feit dat indieners betreuren dat de ontwikkelaar/eigenaar/initiatiefnemer geen contact heeft gezocht. Wij constateren tegelijkertijd dat een vertegenwoordiging van de gemeente de afgelopen periode wel regelmatig contact met indieners heeft gehad over de planvorming. Daarnaast nemen indieners deel aan de klankbordgroep.
b.	**Bestemmingsplan onleesbaar** Indieners stellen overspoeld te worden met een te groot aantal rapporten en onderzoeken (1681 bladzijden). Indieners vragen zich af hoe een burger 1681 bladzijden verantwoord tot zich kan nemen. Deze bladzijden moet een burger lezen om zijn rechten te behouden. Dat vinden indieners echt onrechtmatig veel en daarmee onoverzichtelijk in samenhang en getuigt niet van helderheid en duidelijkheid scheppen naar uw burgers toe. Daarnaast wijzen indieners de raadsleden op hun verantwoordelijkheid om deze stukken grondig door te nemen. Indieners vrezen dat dit	Wij hebben begrip voor de reactie van indieners en delen de mening dat sprake is van een groot aantal rapporten en onderzoeken. Ook wij moeten deze documenten - zoals door indieners aangegeven - tot ons nemen. Tegelijkertijd stellen wij vast dat het in dit geval gaat over een omvangrijk plan(gebied), waarin de realisatie van 450 nieuwe woningen met bijbehorende infrastructuur mogelijk wordt gemaakt. Op basis van de geldende wet- en regelgeving (Wet ruimtelijke ordening) zijn bij een dergelijke ontwikkeling deze onderzoeken en

	besluit niet zorgvuldig vastgesteld kan gaan worden, bij een dergelijk onleesbaar geheel, waarvan niemand de samenhang inziet.	rapporten een belangrijke voorwaarde om o.a. de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen vaststellen. Wij delen de vrees van indieners niet dat de omvang van het bestemmingsplan de zorgvuldigheid van het besluit zal beïnvloeden. Wij zijn van mening dat de aanwezigheid van deze informatie juist bijdraagt aan een zorgvuldige besluitvorming. Teneinde de burger te ondersteunen bij het doornemen van het bestemmingsplan - en de samenhang van de stukken te verduidelijken - is gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond georganiseerd.
c.	**Bouwhoogte van 16 en 13 meter – privacy** Indieners zijn van mening dat een bouwhoogte van 16 en 13 meter geen goede overgang is naar het buitengebied. Dit gaat ten koste van privacy (in zowel o.a. zicht en geluid). M.b.t. de bouwhoogte is eerder gesuggereerd dat het om “normale” huizen gaat. Nu 13 meter en 16 meter is niet normaal. Dit is onnodige etagebouw en schept onnodige ruimte voor 4 verdiepingen!! Dit vinden wij erg schadelijk voor onze privacy en is een drama om te zien in het landelijke gebied.	Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van indieners hebben wij nog een keer gekeken naar de wijze waarop het (concept)stedenbouwkundig plan voor het gebied in de directe omgeving van de woning van indieners, is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Wij hebben in het stedenbouwkundig plan op de noordwesthoek van het woonblok – hoek kruising Verlengde Zuidrand en Hazeldonkse Zandweg - een hoogteaccent mogelijk gemaakt. Op deze hoek zal sprake zijn van gestapelde bouw met een maximale bouwhoogte van 16 meter (maximaal 5 bouwlagen). Dit is correct vertaald in het bestemmingsplan. Met het oog op dit hoogteaccent zullen de naastgelegen (grondgebonden) woningen o.a. langs de Hazeldonkse Zandweg, een maximale bouwhoogte mogen verkrijgen van 13 meter (maximaal 4 bouwlagen). Dit is nu ook als zodanig correct opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de overige grondgebonden woningen in het betreffende woonblok achten wij een bouwhoogte van 11 meter (maximaal 3 bouwlagen) voldoende. De maximale bouwhoogte van deze woningen zal dan ook in het bestemmingsplan worden aangepast van 13 meter naar 11 meter.

		Met verwijzing naar het vorenstaande zullen de woningen direct ten westen (gelegen op een minimale afstand van ca. 37 meter van de woning van indieners) een maximale bouwhoogte van 11 meter verkrijgen (maximaal 3 bouwlagen). Alleen de hoekwoning ten noordwesten gelegen op een minimale afstand van ca. 39 meter van de woning van indieners verkrijgt een maximale bouwhoogte verkrijgen van 13 meter. Gelet op onder andere de voornoemde minimale afstand(en) tussen de nieuwe woningen en de woning van indieners en daarbij de ligging van de nieuwe woningen in het (noord)westen (+ het feit dat tussen de nieuwe woningen sprake is van een bestaande bomenrij (zie hierna zienswijze onder e.)) zijn wij van mening dat geen sprake is van een onaanvaardbaar woon-en leefklimaat (privacy) ter plaatse van de woning van indieners.
d.	**Ontsluitingsweg pal naast de woning** Indieners stellen vast dat er nu een ontsluitingsweg van deze wijk pal naast hun komt te liggen. Op deze weg zullen mensen wandelen, maar zal ook met motorvoertuigen gereden worden. En zo ook met scooters en brommers. Het feit dat er richting de rotonde op de noordoostelijk hoek nog een verkeersdoorsteek komt, zal er voor zorgen dat er dus nog meer optrekkend en afremmend verkeer naast de woning van indieners gaat plaatsvinden. Indieners verzoeken deze verkeer aantrekkende doorgang te verwijderen, zodat het een rustiger straat of woonerf gaat worden. Op de nu voorgestelde manier komt er ineens een ondoorzichtige en onverwachte toeloop op de paralelweg aan de rotonde, die niet verantwoord is en waarbij de nachtrust verstoord wordt.	Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van indieners zullen wij deze extra ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer (verkeersverbinding met de paralleweg van de Hazeldonkse Zandweg) niet aanleggen en aldus de verkeersbestemming ter plaatse wijzigen in een groenbestemming.

e.	**Inrichting: Aanleg weg direct tegen bestaande bomenrij** Indieners signaleren dat in het voorliggende inrichtingsplan een weg wordt geprojecteerd tegen bestaande populierenbomen. Indieners voorzien mogelijke schade aan auto's en passanten. Indieners zien liever dat die weg niet onder en nabij de boomkruinen komt en stellen de gemeente bij voorbaat aansprakelijk als daar schade uit voortkomt. Indieners geven daarnaast aan dat als zij de bomenrij willen gaan herstellen, mensen uit dat blok gaan klagen over 'hun' uitzicht en wij telkens de pineut zijn als er eens takken op de nabij gelegen weg waaien. En het is bekend dat dit deze bomen makkelijker last hebben van breuk	Wij hebben naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van indieners nog een keer nauwkeurig gekeken naar de voorlopige stedenbouwkundige inrichting van de openbare ruimte (ligging weg) ter plaatse van de aanwezige bomenrij. Wij hebben vervolgens deze voorgenomen ligging van de weg ter plaatse van de bomenrij van indieners, vertaald in de ligging van de verkeersbestemming op de Verbeelding van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de verkeersbestemming ter plaatse is verkleind, en tegelijkertijd de groenbestemming ter hoogte van het perceel van indieners is verbreed. In het onderstaande een uitsnede van de Verbeelding (incl. maatvoering van de groenbestemming). 

f.	**Inrichting: Verzoek verbreden bestaande sloot** Indieners vrezen bij het droogvallen van de bestaande sloot tussen hun perceel en het plangebied in de zomer voor loslopende honden en mensen op hun perceel. Indieners verzoeken om een verbreding van de sloot aan de zijde van de ontwikkeling (met een kwalitatieve verplichting voor alle toekomstige eigenaren om die in stand te houden). Indieners willen weten hoe breed een sloot wordt en hoe die onderhouden gaat worden. Nu ging dat via de akker, maar als daar straks plantsoengewassen staan, krijgt dat een andere invulling. Indieners stellen dat het de ontwikkelaar/initiatiefnemer zou sieren als er overleg over invulling van die groenstrook en/of verbreding van de sloot komt.	Wij nemen kennis van de zorgen van indieners en het verzoek. Het verbreden van de bestaande sloot is (vooralsnog) niet aan de orde Hierbij wordt opgemerkt dat een eventuele verbreding van de sloot is wel mogelijk is binnen de voorliggende bestemmingsplanregeling. Wij houden bij de inrichting van onze gronden rekening met de eisen van het waterschap voor wat betreft het onderhoud van de watergang. Wij zullen (samen met ontwikkelende partijen) over de detaillering van de inrichting van de openbare ruimte grenzend aan het perceel van indieners komende periode in overleg treden met indieners over de (on)mogelijkheden.
g.	**Spuitzone** Indieners geven aan dat het achter hun woning gelegen perceel weideland een agrarische functie heeft en daar wordt nog af en toe gespoten. Indieners stellen dat er gelet op de huidige bebouwingsmogelijkheid geen voldoende rekening gehouden met een driftzone van 50 meter vanaf hun landerijen. Alhoewel indieners minimaal trachten te spuiten met bestrijdingsmiddelen, dient dit recht hen niet ontnomen te worden en anderzijds dient u de nieuwe bewoners een veilige omgeving te bieden.	Wij hebben in het voorliggende plan rekening gehouden met de aanwezigheid van het agrarische perceel van indieners. In paragraaf 4.8 Bedrijven en milieuzonering van de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt onder het tussenkopje ‘Spuitzonering’ uitgebreid aandacht besteed aan de relatie tussen het op basis van het bestemmingsplan mogelijk gemaakte agrarisch gebruik van dit perceel en de nieuw te realiseren woonwijk. Met verwijzing naar het uitgevoerde locatie-specifieke onderzoek (incl. specifieke maatregelen) wordt een minimale afstand van 30 meter voldoende geacht voor een onbelemmerde (toekomstige) voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering door indieners enerzijds en een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen anderzijds. Van het ontnemen van een recht om te spuiten met bestrijdingsmiddelen is dan ook geen sprake.

	Indieners verzoeken om een grotere bouwafstand te hanteren en zorgen voor een haagbeplanting van voldoende omvang. In dit plan is daartoe geen garantie opgenomen. Ook de afvoer van water is niet concreet inzichtelijk gemaakt en gegarandeerd. Door eventuele hoogteverschillen en meer verstening en indeling is het niet ondenkbaar dat het water van de weg inclusief pekel en olieresten bij ons in de gedeelde sloot spoelen. Gelieve het plan hierop aan te passen, dan wel goed garanties op te nemen.	Met verwijzing naar de inhoud van de eerdergenoemde paragraaf 4.8 is een grotere bouwafstand niet noodzakelijk en is in de juridische regeling van het bestemmingsplan (artikel 7.3.5 Regels + Verbeelding) als specifieke maatregel de voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij het in gebruik nemen van de woningen ter hoogte van de agrarische bestemming van indieners, afhankelijk is gesteld van de realisatie van een wintergroene streekeigen windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 m diep. Er is door middel van deze voorwaardelijke verplichting een garantie opgenomen voor de aanleg hiervan. In deze fase van de planvorming is een dergelijke detaillering van de plannen nog niet voor handen. Voor wat betreft de afvoer van hemelwater zullen wij ons conformeren aan de eisen van het Waterschap en het Gemeentelijk Waterplan
h.	**Planschaderisico-analyse** Indieners geven aan dat het gebruikelijk en aan te bevelen is dat er een planschaderisicoanalyse opgemaakt wordt, welke onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke beslissingsproces. Dit is om te voorkomen, dat mogelijk later gemeenschapsgelden van een gemeente niet aangetast worden, als er planschade ingediend wordt. Dat wordt veelal met een ontwikkelaar dan in een aparte pot gedaan. Indieners verzoek om inzage aangezien indieners van mening zijn dat er op hun locatie sprake s van planschade is, omdat bij aanschaf door ons destijds geheel niet te voorzien was dat deze ontwikkeling er zou	Om te beginnen zijn wij van mening, dat er in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan geen verplichting bestaat om een planschaderisico-analyse op te stellen. Planschade-risico speelt een rol bij de toetsing van de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dit geval is deze financiële uitvoerbaarheid mede gegarandeerd doordat het gemeentelijke financiële risico van een eventueel verschuldigde planschadevergoeding door middel van een overeenkomst voor een groot deel van het plangebied is doorgelegd naar de betreffende ontwikkelaar van het plangebied. Voor alle duidelijkheid hebben wij dit nu ook verwerkt in de Toelichting. Overigens merken wij op dat indien men van mening is dat er sprake is van planschade, een (separaat) verzoek om vergoeding van planschade

	komen, zouden wij en n.a.w. ook de politiek inzage hebben in de evt. begrootte planschades. .	kan worden ingediend bij de gemeente. Bij de behandeling van dit verzoek wordt onder andere onderzocht of sprake is van voorzienbaarheid.

Conclusie

De zienswijze van indiener geeft aanleiding tot de navolgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

TOELICHTING

Geactualiseerde tekst paragraaf 4.8.2 onder Spuitzonering voor wat betreft het agrarisch perceel van indieners.
Zone 3 – Deel zuidoostrand oostelijk deel Markvelden Noord (kadastrale nummer aangrenzende agrarische perceel: ZVB00N1519)

Beschrijving situatie
Het betreffende kadastrale perceel grenst aan de noordwestzijde aan het nieuw te ontwikkelen plangebied. De woonbestemming - ofwel de realisatiemogelijkheid van nieuwe woningen (incl. tuinen) - ligt op een afstand van minimaal 30 meter van deze agrarische bestemming.

Theoretisch teelt (incl. gebruik gewasbeschermingsmiddelen)
Het kadastrale perceel heeft in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk een agrarische bestemming (zie hierboven). Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is binnen deze agrarische bestemming is niet beperkt. Verder is direct grenzend aan het betreffende agrarische perceel sprake van een bestaande woonbestemming (Hazeldonkse Zandweg 34).

Feitelijke teelt
Het betreffende kadastrale perceel wordt momenteel gebruikt als tuin bij de woning Hazeldonkse Zandweg 34. Bij het (beperkte) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen houden de eigenaren mede rekening met de aanwezigheid van hun eigen woning. Op basis van de beschikbare gegevens uit de Basisregistratie Percelen is het perceel in het verleden alleen gebruikt voor akkerbouw.

Specifieke omstandigheden
Tussen de 'woongebied'-bestemming en de agrarische bestemming bevindt zich geen A-watergang van het waterschap. Wel grenst het kadastrale perceel (agrarische gronden) aan de noordoostzijde direct aan het woonperceel Hazeldonkse weg 34 (woonbestemming). De betreffende gronden zijn momenteel in gebruik als tuin bij deze woning (en). Bij het (beperkte) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen houden de eigenaren mede rekening met de aanwezigheid van hun eigen woning. De nieuwe woningen in het naastgelegen plangebied liggen in het (noord)westen van het kadastrale perceel. Gelet op de heersende

windrichting (zuid-zuidwestelijke richting) levert deze windrichting in dit geval een positieve bijdrage aan het voorkomen van drift (richting de nieuwe woonpercelen).

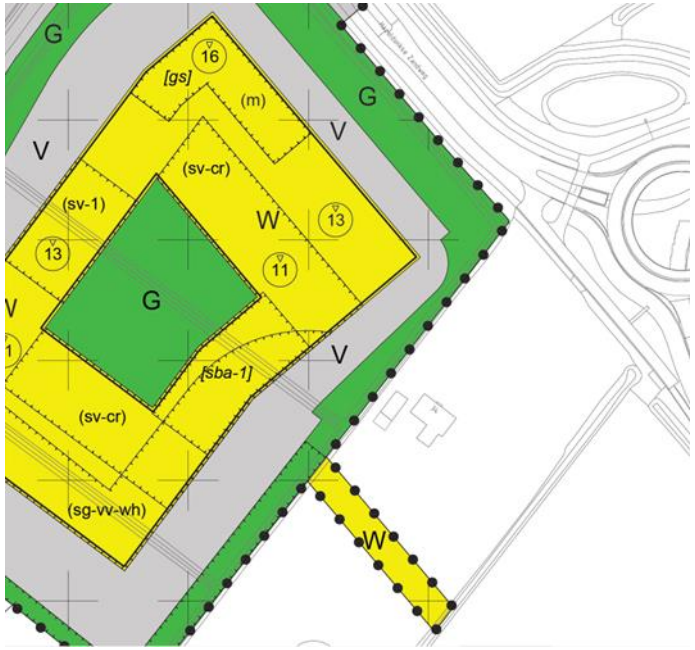
Specifieke maatregelen
Als extra driftreducerende maatregel zal aan de zijde van het nieuwe woongebied, dat wordt gerealiseerd aan de noordoostzijde van het kadastrale perceel, een wintergroene streekeigen windhaag geplaatst van tenminste 2 meter hoog en 0,80 meter breed. De plaatsing van deze windhaag zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen binnen de woonbestemming, waarbij de ingebruikname van het betreffende deel van de woningen wordt gekoppeld aan de plaatsing van de windhaag.

Conclusie zone 3
Met verwijzing naar de vorenstaande locatiespecifieke omstandigheden (incl. specifieke maatregelen) en hetgeen eerder in zijn algemeenheid in deze paragraaf is opgemerkt over de richtafstand, is ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied ter hoogte van zone 3 sprake van een goed woon-en leefklimaat en wordt tegelijkertijd het agrarisch bedrijf dat gebruik maakt van de aangrenzende agrarische percelen niet in zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering belemmerd.

<u>Paragraaf 5.1 Kostenverhaal</u>
3e alinea (nieuwe tekst): 'Voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met betrokken marktpartijen die plangebied 1a (zie parargraaf 2.2) gaan ontwikkelen. Deze overeenkomst is een vervolg op het hoofdlijnenakkoord dat al eerder tussen partijen is gesloten. Daarom is voor dit planonderdeel, dat maximaal 350 woningen omvat, het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist. In deze anterieure overeenkomst zijn verder ook afspraken gemaakt ten aanzien van het verhaal van planschade.'

VERBEELDING

1. De aanduiding 'specifiek vorm van groen -voorwaardelijke verplichting -windhaag' en de aanduiding 'specifieke vorm van groen -windhaag' worden in het oostelijk deel van het plangebied verruimd (zie hieronder uitsnede van de Verbeelding).
2. De maximale bouwhoogte van woningen in het oostelijk deel van het plangebied wordt teruggebracht van 13 meter naar 11 meter (zie hieronder een uitsnede van de Verbeelding)
3. De verkeersbestemming aan de noordoostzijde van het plangebied (verbinding naar Hazeldonkse Zandweg) wordt gewijzigd in een Groen-bestemming. Ook wordt de groen-bestemming in het plangebied ter hoogte van de woning Hazeldonkse Zandweg 34 verruimd ten koste van de verkeersbestemming ((zie hieronder een uitsnede van de Verbeelding-2).


G
16
[gs]
(m)
G
V
V
(sv-cr)
(sv-1)
W
13
13
11
G
V
[sba-1]
(sv-cr)
(sg-vv-wh)
W

Nr 3	Indiener 3	
a.	**Belemmering uitvoering agrarische activiteiten** Indiener maakt bezwaar tegen de in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling, voorzover deze ontwikkeling de agrarische activiteiten op zijn percelen bemoeilijkt en of belemmert. Indiener wenst – zolang deze percelen zijn eigendom zijn – dat een normale bedrijfsvoering mogelijk blijft	Wij onderkennen dat op het moment dat de percelen van indiener nog niet door ons zijn verworven, een onbelemmerde voortzetting van het huidige agrarische gebruik mogelijk moet zijn. Wij zullen een regeling in het bestemmingsplan (Verbeelding en Regels) opnemen, die een dergelijke onbelemmerde bedrijfsvoering garandeert. Binnen het plangebied zal ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen binnen een strook met een breedte van 50 meter (richtafstand spuitzone) grenzend aan de kadastrale percelen van indiener, een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Deze voorwaardelijk verplichting zal de ingebruikname van de nieuwe woningen afhankelijk stellen van het beëindigen van de agrarische activiteiten op het perceel van indiener. Op deze wijze is een onbelemmerd agrarisch gebruik van deze gronden door indiener gegarandeerd.
b.	**Suggestie – geen belemmeringen** Indiener verwijst naar Hoofdstuk 2.3 ‘Toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan’. Hier wordt aangegeven dat in het bestemmingsplan geen belemmeringen of gebruiksregels zijn opgenomen, die doelbewust huidige feitelijk gebruik zouden uitsluiten. Dit is nu niet het geval.	Het huidige gebruik van het agrarisch perceel van indiener wordt door de nieuwe regeling wegbestemd, en aldus onder het overgangsrecht gebracht. Wij zullen de betreffende onjuiste passages in de Toelichting aanpassen.

Conclusie

De zienswijze van indiener geeft aanleiding tot de navolgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

TOELICHTING

Onder 2.3 Toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan

2.3.1 Inleiding – tekst aanpassen als volgt:

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.~~

Onder 4.8.2 onder Spuitzonering wordt de navolgende tekst toegevoegd:

Zone 5 - Noordwestrand westelijk deel Markvelden Noord (kadastrale nummers aangrenzende agrarische percelen: ZVB00N57- en 58)

Beschrijving situatie

De betreffende kadastrale percelen hebben binnen het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk' een agrarische bestemming. Deze percelen worden momenteel ook als zodanig gebruikt door eigenaar/pachter. Een deel van het perceel ZVB00N57 ligt langs het Zwanegat en wordt gebruikt als ontsluitingsweg voor het betreffende agrarische perceel. In het voorliggende bestemmingsplan hebben deze percelen de bestemming 'Groen' verkregen. Deze percelen zullen worden verworven door de gemeente en als zodanig worden ingericht.

Specifieke maatregelen

Teneinde de huidige eigenaar/pachter in de gelegenheid te stellen om de betreffende percelen agrarisch te blijven gebruiken (overgangsrecht) tot het moment van eigendomsoverdracht, wordt binnen het plangebied van Markvelden Noord binnen de woonbestemmingen, die zijn gesitueerd binnen 50 meter van deze kadastrale percelen een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting valt in 2 delen uiteen. De ingebruikname van nieuwe woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 0 - 30 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden. De ingebruikname van de woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 30-50 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van of de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden of de realisatie en instandhouding van een wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep.

REGELS

Tussenvoegen nieuw artikel 7.3.7 Voorwaardelijke verplichting spuitzone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 1' geldt dat de woningen ter plaatse uitsluitend in gebruik mogen worden genomen en gehouden wanneer de agrarische activiteiten op de naastgelegen percelen (kadastrale percelen ZVB00N57 en ZVB00N58) permanent zijn beëindigd;

b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 2' geldt dat de woningen ter plaatse uitsluitend in gebruik mogen worden genomen en gehouden:
   1. wanneer de agrarische activiteiten op de naastgelegen percelen (kadastrale percelen ZVB00N57 en ZVB00N58) permanent zijn beëindigd, of;
   2. indien op het moment van ingebruikname van de woningen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag' binnen de bestemming 'Groen' tussen het perceel ZVB00N58 en de te realiseren woningen.

<u>Tussenvoegen : 8.3.2 Voorwaardelijke verplichting spuitzone</u>
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 1' en 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 2' geldt dat de woningen ter plaatse uitsluitend in gebruik mogen worden genomen en gehouden wanneer de agrarische activiteiten op de naastgelegen percelen (kadastrale percelen ZVB00N57 en ZVB00N58) permanent zijn beëindigd.

VERBEELDING

