1

[redacted]

De gemeenteraad van de gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Wageningen, 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).

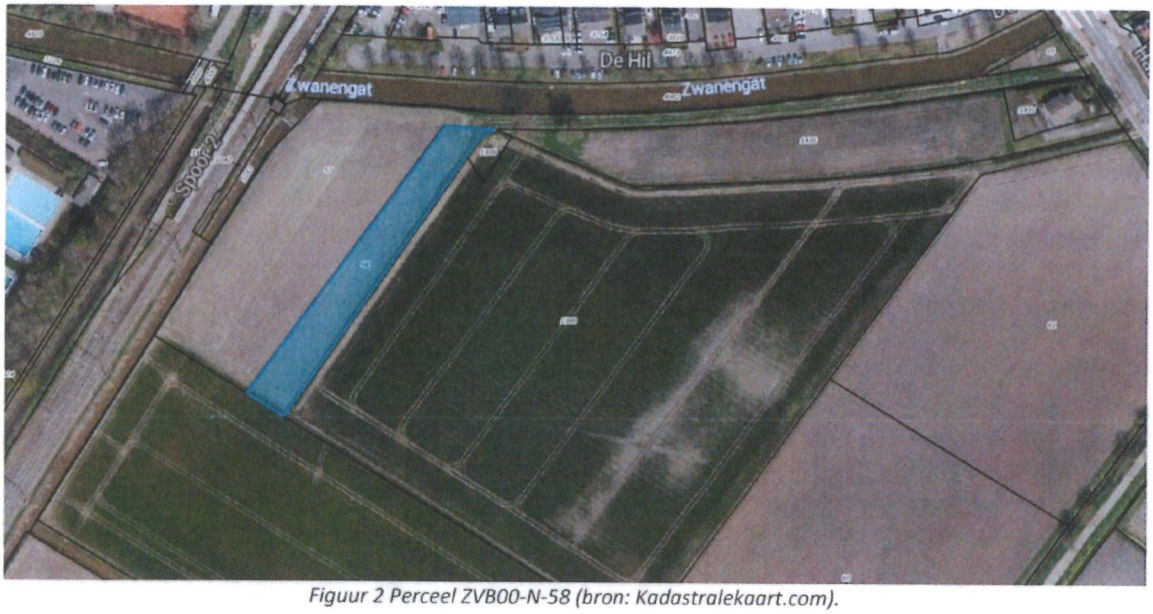


Figuur 1 Plangebied Markvelden Noord, Plangebieden 1a en 1b (bron: bijlage raadsvoorstel Resultaten initiatieffase).

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 ondergetekende eigenaar van is. Het betreft de percelen kadastraal bekend onder de aanduidingen ZVB00-N-57 en ZVB00-N-58 (zie figuur 2 en 3).



Figuur 2 Perceel ZVB00-N-58 (bron: Kadastralekaart.com).



Figuur 3 Perceel ZVB00-N-57 (bron: Kadastralekaart.com).

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

3. Concluderend.
De bestemmingsplanwijziging zou het agrarisch gebruik van de percelen ZVB00-N-57 en ZVN00-N-58 ernstig belemmeren of zelfs onmogelijk maken. Zolang de percelen eigendom zijn van ondergetekende 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 ZVB00-N-57 en ZVB00-N-58.
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.

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 ZVB00-N-57 en ZVB00-N-58.

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 ZVB00-N-57 en ZVB00-N-58. 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 ZVB00-N-57 en ZVB00-N-58 eigendom zijn van ondergetekende en niet van de gemeente of marktpartijen. Er wordt dus geen informatie gegeven over de actuele (kadastrale) situatie.

Aan alle raadsleden in persoon en
Collegeleden van de gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

Zevenbergen, 30 januari 2024

Betreft: zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan "Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel"

Geachte raads- en/of commissie en collegeleden,

Via deze weg dienen wij onze zienswijze in aangaande het ontwerpbestemmingsplan "Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel", dat vanaf 21 december 2023 ter inzage is gelegd.

Wij wonen op de kadastrale percelen Zevenbergen N sectie N 1518 en zijn ook mede-eigenaar van het achtergelegen perceel N 1519 en onze zienswijze heeft hoofdzakelijk betrekking op de voorgenomen ontwikkelingen op de naast ons westelijk gelegen kadastrale percelen Zevenbergen sectie N 864, 865, 866 en 107.
Reeds 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. Er zijn veel tekortkomingen bij dit plan en het doet ons overkomen als een onzorgvuldig handelen jegens de omgeving. Wij 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.

Graag brengen wij de volgende punten onder uw aandacht en verzoeken u hier kennis van te nemen, zodat een goede afweging plaatsvindt en u overgaat tot onthouding van goedkeuring van het plan in deze vorm voor wat betreft het deel Markvelden Noord naast ons perceel.

Een eerste belangrijk aspect is dat wij als burgers overspoeld worden met een te groot aantal rapporten en onderzoeken. Daar is op zich niets mis mee, maar er liggen maar liefst 1681 bladzijden aan dit besluit ten grondslag verdeeld over diverse onderzoeken.
Hoe kan een burger 1681 bladzijden verantwoord tot zich nemen. Deze bladzijden moet een burger lezen om zijn rechten te behouden. Dat is echt onrechtmatig veel en daarmee onoverzichtelijk in samenhang en getuigt niet van helderheid en duidelijkheid scheppen naar uw burgers toe.
Daarnaast u als raadsleden moet deze ook allemaal ieder voor zich goed en grondig doornemen! Elke bladzijde, om een verantwoord besluit te nemen. Wij vrezen dat dit besluit niet zorgvuldig door uw raad vastgesteld kan gaan worden, bij een dergelijk onleesbaar geheel, waarvan niemand de samenhang inziet.

We weten dat we in Nederland geen recht op vrij uitzicht hebben, maar om nu ineens kolossale gebouwen van 16 en 13 meter hoogte naast je te krijgen in het buitengebied is het andere uiterste. Op deze manier is er geen gezonde overgang naar het buitengebied toe. Dit is ook vaker aangegeven tijdens de klankbordgroep bijeenkomsten. Het moge duidelijk zijn dat onze privacy (in zowel o.a. zicht en geluid) meer dan acceptabel geschaad wordt op allerlei vlakken. Het feit dat er nu een ontsluitingsweg van deze wijk pal naast onze woning komt te liggen en de veel te hoge bouw stuit op

weerstand en bezwaar. 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 onze woning gaat plaatsvinden. Deze verkeer aantrekkende doorgang dient minimaal verwijderd te worden, zodat het een rustiger straat of woonerf gaat worden. Op deze voorgestelde manier komt er ineens een ondoorzichtige en onverwachte toeloop op de paralelweg aan de rotonde, die niet verantwoord is en waarbij onze nachtrust verstoord wordt.
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.

Een van problemen is ook dat er nu enkele populierenbomen staan en waartegen een weg is geprojecteerd. Echter als daar nu een weg tegen aan gaat komen, die veelvuldig gebruikt gaat worden is het niet ondenkbaar dat die bomen schade zouden kunnen gaan opleveren aan auto's en passanten. Wij zien liever dat die weg niet onder en nabij de boomkruinen komt en stellen u als gemeente bij voorbaat aansprakelijk als daar schade uit voortkomt. Het is uw keuze om daar zo dicht en onder die bomen een weg aan te leggen en mensen onnodig in gevaar te brengen. En een volgend aspect is dat als wij 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.

Helaas worden burgers brutaler en denkt men recht te hebben om op percelen van derden te mogen vertoeven. Zeker in de zomer bij een droogvallende sloot kan men over die sloot springen.
Tevens zal het realiseren van een weg en openbaar groen aldaar ongetwijfeld leiden tot loslopende honden en mensen op ons perceel.
Het uitgangpunt dat dit niet mag of zal gebeuren is naïef, dat gaat gebeuren zonder maatregelen vanuit uw zijde. Wij stellen dan ook voor dat u of de ontwikkelaar een verbreding van de sloot realiseert aan de zijde van de ontwikkelaar en dit ook opneemt als een kwalitatieve verplichting voor alle toekomstige eigenaren om dat in stand te houden en ook dat er voldoende inzichtelijk wordt 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. Het zou de ontwikkelaar/initiatiefnemer sieren als er overleg over invulling van die groenstrook en/of verbreding van de sloot komt.

Het achtergelegen perceel weideland heeft een agrarische functie en wordt nog af en toe gespoten . Gelet op de huidige bebouwingsmogelijkheid is er geen voldoende rekening gehouden met een driftzone van 50 meter vanaf onze landerijen. Alhoewel wij minimaal trachten te spuiten met bestrijdingsmiddelen, dient dit recht ons niet ontnomen te worden en anderzijds dient u de nieuwe bewoners een veilige omgeving te bieden. Gelieve dan 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.

Dat brengt ons op een volgende vraag, waar we nog graag per omgaande een antwoord op hebben. Het is gebruikelijk en aan te bevelen 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. Aangezien het reeds nu al bekend is dat er op onze locatie planschade is, omdat bij aanschaf door ons destijds geheel niet te

voorzien was dat deze ontwikkeling er zou komen, zouden wij en n.a.w. ook de politiek inzage hebben in de evt. begrootte planschades.
Wij verzoeken de gemeente dan ook per omgaande binnen 4 weken aan ons een evt. planschaderisicoanalyse te doen toekomen, welke onderdeel hoort te zijn van de besluitvorming.
Gelet op de complexiteit van 1681 bladzijde behouden wij ons het recht voor om te allen tijde nog andere bezwaren/zienswijze te mogen toevoegen en op de voorhand wil ik aangeven graag t.z.t. van een inspreekrecht gebruik te maken.

Tot zover onze voorlopige zienswijze en met behoud van alle rechten.

3

[redacted]

De gemeenteraad van de gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Etten-Leur, 24 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' bekend gemaakt.

Bij deze mijn zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan.

In het plangebied Markvelden Noord (1a) liggen 2 percelen waar ik gebruiker van ben. Dat zijn de percelen ZVB00-N-57 en ZVB00-N-58.

Deze percelen heb ik in gebruik voor agrarische activiteiten in overeenstemming met de huidige geldende bestemmingsaanwijzing 'agrarisch'.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een bestemmingswijziging van de percelen die ik in gebruik heb en voor andere percelen over het uitsluiten van de mogelijkheid om bespuitingen uit te voeren. Deze zaken bemoeilijken of belemmeren de uitvoering van agrarische activiteiten op de genoemde percelen. Daar maak ik bezwaar tegen want het dupeert mij in de mogelijkheden van het uitoefenen van mijn agrarisch bedrijf.

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 concludeer ik dat er geen belemmering zou mogen zijn voor het uitoefenen van gangbare agrarische activiteiten op de percelen ZVB00-N-57 en ZVB00-N-58. Het aanvaarden van dit ontwerpbestemmingsplan zou doelbewust het huidig feitelijk gebruik uitsluiten.

De bestemmingsplanwijziging van de percelen ZVB00-N-57 en ZVN00-N-58 zou mijn bedrijfsvoering ernstig belemmeren of zelfs onmogelijk maken. Er moet voor mij een normale bedrijfsvoering op grond van de status 'agrarisch' volgens het huidige bestemmingsplan uit te oefenen zijn zonder enige belemmering.

Ik hoop dat de gemeente eerst overeenstemming met de eigenaar bereikt over de verwerving van de percelen ZVB00-N-57 en ZVB00-N-58. Ik heb met de eigenaar afspraken over wat we in het vervolg daarop kunnen doen.

Op basis van bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en verzoek ik uw raad om het ontwerpbestemmingsplan voorlopig niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij op de hoogte houdt.

Hoogachtend,