Gemeenteraad Moerdijk
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

persoonlijk afgegeven

Zevenbergen, 6 juli 2020

Gemeente Moerdijk
Datum ontvangst:
- 6 JULI 2021

4

Betreft: Zienswijzen raadsvoorstel 281795

Geachte raad,

Hierbij dienen wij

wonende aan , onze zienswijzen in tegen het voorgenomen raadsvoorstel.

Wij zijn het niet eens met dit voorkeursrecht en alles wat nog gaat volgen.

Deze zienswijzen hebben wij gesplitst in twee onderdelen:
- Deel 1: reactie op toelichting raadsvoorstel (bijlage);
- Deel 2: reactie puntsgewijs op raadsvoorstel.

1. Reactie op toelichting raadsvoorstel
Nu wordt zomaar gekozen voor locatie 'bedrijventerrein Noord' van Zevenbergen-Noord 01 in plaats van voor Zuid. Dit wordt in de bijlage "Inleiding: reden van het voorstel" toegelicht om een aantal redenen waar wij onszelf niet in kunnen vinden. Allereerst vinden wij de redenen om überhaupt een bedrijventerrein uit te breiden onvoldoende concreet en aangetoond en ten tweede vinden wij het onjuist dat nu in een keer wordt omgedraaid dat eerst noord en dan zuid aan de beurt is.

A. Er staat dat er een 'toenemende vraag' is aan bedrijventerrein vanwege het toenemen van het aantal inwoners.
   - Dat er meer inwoners kunnen komen, zou best kunnen, ook al weten we dat niet zeker. Maar we hebben ook nog het bedrijventerrein Moerdijk toch? En daarnaast is het natuurlijk een illusie dat de inwoners alleen op een bedrijventerrein in Zevenbergen zouden kunnen werken. Steden als Breda, Etten-Leur en Roosendaal zijn ook dichtbij. En bovendien zal door de digitalisering en automatisering steeds minder door mensen hoeven te worden gedaan. Dus hoezo werkgelegenheid bij een bedrijventerrein?
   - En daarbij staat er nog genoeg leeg! Zowel bij de huidige koekoek locatie als bij de locatie bij de praxis e.d. staan nog heel veel bedrijven en percelen leeg. Is het niet eerst zaak om daarnaar te kijken?
   - Ook hebben we gehoord dat er woningen worden gemaakt bij de suikerfabriek. Dus er wordt bedrijventerrein weggehaald voor woningen om

vervolgens onze woning maar weg te halen om daar weer bedrijventerrein te maken?

B. Er wordt samen met de ontwikkelende partijen gekeken. Ontwikkelende partijen zijn dit niet gewoon de projectontwikkelaars waar de gemeente veel geld aan kan verdienen door straks onze grond te verkopen? Dat verklaart in ieder geval de reden onder A omdat ontwikkelaars vaak nieuwe panden willen ontwikkelen om zo snel geld te verdienen. Dit wordt dan verwoord als *"Ontwikkelende partijen hebben aangegeven de plandelen uit de visie die betrekking hebben op de lokale bedrijventerreinen te ver van hun corebusiness af te vinden staan om deze actief ter hand te nemen."* Wat is dan die corebusiness? Ontwikkelaars doen niet veel meer dan aannemers opdrachten geven om iets te bouwen om vervolgens met winst te verkopen. Dit is een civiel belang wat naar onze mening niet mag dienen bij dit soort en opvolgende beslissingen.

C. Het zuidelijk bedrijventerrein is belast met versnippering. Hierdoor zouden de kavels enorm kunnen worden opgeblazen. Dit zou nopen om eerst noord aan te pakken en dan zuid. Maar hoezo zouden die kavels dan meer betaald moeten worden per vierkante meter dan een groter kavel? Het gaat toch uiteindelijk om dezelfde berekening?
In dit kader zou ook moeten worden voorkomen dat de gemeente de grip kwijt is. Dus als wij wel allerlei gekke constructies hadden gedaan waren wij ook gered? Dit geeft wel een bijzondere manier van precedentwerking. Wij vermoeden dat als deze aanpak kenbaar wordt er wel meer stukjes zullen worden verkaveld, omdat het kennelijk werkt of meer oplevert.

D. 'Temeer' omdat de gemeente een rotonde aanlegt die de gemeente bekostigt. Die rotonde is natuurlijk sowieso bijzonder te noemen als er nog helemaal geen doorgehakte knoop bestaat over waar die rotonde heen moet gaan leiden. Dat die kosten nu al zijn gemaakt, kan geen reden zijn om dan maar de belangen van ons gebied ter zijde te schuiven.

E. Als de mogelijkheden van de Wvg niet worden gevolgd, kan de ontwikkeling in handen komen van marktpartijen? Nou en? Dan hebben de eigenaren van de percelen nog zelf de keuze om wel of niet te verkopen. Nu zal er ook een ontwikkelaar zijn die deze plannen aanjaagt. Dit wordt nota bene zelf erkent. En ook dan bestaat het instrument bestemmingsplan toch?

F. Belangenafweging voor de gemeente zou zwaarder zijn.
   a. In het raadsvoorstel wordt gezegd dat wij geen schade zouden lijden. Wij lijden hierdoor wel schade. Op dit moment is bezig om een extra hypotheek te krijgen op ons huis om zichzelf in te kopen in het bedrijf waar ze werkt en het is de vraag door dit voorkeursrecht of dit wel wordt verstrekt.
   b. Wij willen hier niet weg. Wij zijn en zij wonen hier al sinds hun geboorte. Verder is van de derde en in november a.s. uitgerekend. De oudste gaat vanaf september hier naar de basisschool. Wij

willen graag een stabiele omgeving bieden aan onze kinderen en dat zij kunnen opgroeien op dezelfde locatie als waar zij worden groot gebracht. Wij hebben juist speciaal voor deze plek gekozen omdat vanaf ons huis veilig naar het dorp kunnen fietsen (fietspad langs De Langeweg en geen drukke weg zoals de Achterdijk). Wij verzoeken jullie dan ook om hier ook eens bij stil te staan bij dit voorkeursrecht en waarschijnlijk aanpassen bestemmingsplan en onteigeningsprocedure.

2. Puntsgewijze kritiek raadsvoorstel

Op grond van bovenstaande zijn wij het niet eens met het voorkeursrecht. We reageren hier nog aanvullend op het raadsvoorstel waarbij we dezelfde nummering aanhouden:

1. Nu wordt zomaar gekozen voor locatie 'bedrijventerrein noord' door het college van B&W. Had dit niet bij de Raad gehoord?

2. In de structuurvisie 'Moerdijk 2030' staat niet dat onze locatie als eerste aan de beurt is, maar de locatie zuid.
    a. Structuurvisie wordt niet gevolgd. Omdat er nu kennelijk is verkaveld, wordt nu maar gekozen voor onze locatie. Hoezo willekeur? Wij vinden dit oneerlijk omdat wij geen gekke constructies hebben bedacht, zijn wij maar als eerste aan de beurt. Bovendien menen wij dat de structuurvisie op deze manier niet gevolgd wordt en dus helemaal niet voldoet aan alle eisen.
    b. Indirecte vaststelling van het bestemmingsplan En nog erger nu wordt gelijk gevraagd om *"als eerstvolgende planologisch grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van en bestemmingsplan/omgevingsplan."* Wat betekent dit dan? Wordt hiermee het bestemmingsplan goedgekeurd? Moet daar niet een veel uitgebreidere procedure aan vooraf gaan? Dit besluit tot indirecte vaststelling moet dan dus sowieso niet worden genomen.
    c. Financiële gevolgen niet te overzien. Overigens dat het 'goedkoper' is om ons als eerste aan te pakken, betwijfelen wij. Er zijn nu vier woonpercelen en bij het andere perceel slechts twee. Onze woningen en percelen zijn allemaal een stuk rianter. Alleen al daarom is 'noord' duurder dan 'zuid. Bovendien wonen er gezinnen met jonge kinderen! Wij weten ook van de buren dat ze hier niet zomaar mee akkoord zullen gaan en wij verwachten dan ook dat we allemaal in beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan en in een onteigeningsprocedure zullen belanden. Dus hoezo is 'zuid' dan moeilijker? Dit zal voor de gemeente daarom wel eens duurder kunnen uitvallen dan een paar extra kavels op de locatie zuid. Daarbij vinden wij dat trouwens dit financiële plaatje een gekke doorslag

3. Wij zijn het niet eens met deze aanwijzing. Wij verwijzen daarvoor naar het bovenstaande.

4. Ook de andere voorgestelde besluiten onder 4 t/m 7 moeten worden afgewezen op grond van bovenstaande. Bovendien vinden wij het heel merkwaardig dat nu al wordt voorgesteld dat niets hoeft te worden gewijzigd omdat er geen aanleiding naar

aanleiding van de zienswijzen bestaat om het raadsvoorstel en/of besluit aan te passen.

Conclusie
Het voorkeursrecht moet niet worden gevolgd door uw raad.

Indien hier toch toe wordt overgegaan moeten deze zienswijzen gelijk worden gezien als bezwaar tegen het besluit.

Indien daar nog behoefte aan is, zijn wij natuurlijk tot overleg of mondelinge toelichting bereid.

Verder behouden wij ons alle rechten en weren voor.