Verslag hoorzitting ruimtelijke plannen

Datum: 19 maart 2024

Aanwezig:

Commissieleden:	C.P.M. Scheenaard (Onafhankelijk Moerdijk), J.M.C.W. Koevoets (VVD), C. Punt (Moerdijk Lokaal), M.M.J. Willegers (Moerdijk Lokaal), H.J. Janse (CU), J.G. Schreuders (BBM/BBB), C.A.M. Damen (BBM/BBB), P. Stehouwer
Voorzitter:	J. van Brenkelen
Griffie:	R.C.S.W.J. Willeboordse (verslag)
Ambtelijke organisatie:	J. Frijters, M. Dorrepaal, B. Hendrikx
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel
Insprekers:	B. Groenewegen, M. de Deugd, P. Dirven

01 Opening

De voorzitter opent de hoorzitting om 19.30 uur.

02 Vaststelling bestemmingsplan Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel

02.1 Toelichting door dhr. Groenewegen

De toelichting van dhr. Groenewegen is als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

02.2 Toelichting door dhr. De Deugd

De toelichting van dhr. De Deugd is als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

De heer Stehouwer vraagt of de gemeente voldoende tegemoet is gekomen aan zijn zienswijze. De heer De Deugd antwoordt dat de begrenzing van de spuitzonering nog steeds niet juist is aangegeven.

02.3 Toelichting door dhr. Dirven

De heer Dirven sluit zich aan bij de inspraakreactie van dhr. De Deugd.

De heer Stehouwer vraagt of de gemeente voldoende tegemoet is gekomen aan zijn zienswijze. De heer Dirven sluit zich aan bij de woorden van dhr. De Deugd en hoopt op betere informatie vanuit de gemeente over het project.

03 Sluiting

De voorzitter sluit de hoorzitting om 19.42 uur.

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

Zevenbergen, 19 maart 2024

Betreft: reactie op “Nota van beantwoording Zienswijze” inzake ontwerpbestemmingsplan “Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel”

Geachte raads- en/of commissie- en collegeleden,

Onlangs hebben wij, als direct aangrenzende buren, een zienswijze ingediend op bovengenoemd bestemmingsplan. Na een lange voorbereidingsprocedure kregen wij pas afgelopen donderdagmiddag een aangetekend schrijven met daarop een reactie op onze zienswijze in de vorm van een Nota van Beantwoording. En met het verzoek om dan maar binnen 5 dagen, waarin een weekend gelegen, hier op deze commissie te komen. Het is zeker fijn om hier nader onze punten te mogen komen toelichten, maar zorgvuldigheid gaat ons aan het hart en het geeft het gevoel dat men hier met snelheid boven kwaliteit wil gaan, hetgeen ons wederom zorgen baart.

Betreffende de nota van zienswijze zijn we verheugd te lezen dat men op een paar punten onze mening deelt en verbetering heeft aangebracht, waarvoor dank uiteraard.

Echter er zijn nog wel een paar punten, die zeker vooraf en niet pas achteraf aandacht en afstemming behoeven. Wij zouden dan ook graag en spoedig met de initiatiefnemer/ontwikkelaar en gemeente onze zienswijze en een aantal praktische zaken aan de voorkant bespreken. En dus niet wanneer het bestemmingsplan al is vastgesteld.

Er wordt wel heel gemakkelijk gezegd dat er nog een inrichtingsplan moet komen en dat er later nog overleg is en zaken afgestemd gaan worden, maar wij vrezen dat achteraf te laat is en daarmee dus ook onvoldoende zekerheid geeft. Juist zijn omgevingsdialogen en overlegvormen in het leven geroepen om aan de voorkant zaken te regelen en niet achteraf met de geleden schade te zitten. Laten we vooropstellen dat wij, ondanks de aantasting van ons woon- en leefklimaat en privacy, niet geheel tegen de plannen zijn, maar dat voor ons als direct betrokkene een aantal zaken vooraf geregeld moet zijn en niet achteraf. Zolang dat niet is zullen wij al onze rechten voorbehouden.

Voor ons belangrijke punten zijn: de inrichting en afbakening van de nieuwe plannen. Daarmee doelen wij op de afstanden en grenzen uit het plan t.o.v. onze perceelsgrenzen, de bouwhoogtes van de plannen kort naast de woning, de realisatie van de windhaag en groenstroken, de breedte en onderhoud van de sloot en spuitzones.

Betreffende de windhaag zijn wij van mening dat uw onderzoeken wel geheel suggestief uitgaan van het feit dat met 30 meter afstand van het perceel volstaan zou worden, maar laat ons voorop stellen dat alle jurisprudentie in snel toenemende mate uitgaat van 50 meter. Wij begrijpen dat om commerciële reden van 30 meter uitgegaan wil worden, maar als de raad kiest voor gezondheid van de nieuwe bewoners, dient zij toch uit te gaan van 50 meter afstand.

En ons verzoek is dan ook om gewoon de afstand met bewoning van ons perceel op 50 meter te houden.

Voor wat betreft de plaatsing van de windhaag is ook van groot belang waar die komt te staan. Er lijkt nu alleen een windhaag ingetekend aan de zuidwestzijde van het nieuwbouwperceel. Er is wel degelijk effect tussen drift en afstand van die heg en het bespoten stuk. Ook zijn wij benieuwd wat voor soort beplanting het wordt?

En als we praten over een sloot met schouwplicht is daar een schouwpad benodigd, graag zien wij vooraf waar men deze in gedachte heeft. Komt deze naast de watergang en voor de windhaag of gaat men de haag op de grens plaatsen, zo ja hoe gaat men dan de sloot uit halen?

En indien de watergang niet verbreed wordt, op welke afstand komt er evt. een concrete afrastering. Want met de breedte van de huidige watergang is daar elk jeugdig persoon met flinke sprong overheen. Allemaal relatief eenvoudige zaken, die je met elkaar moet en gewoon kunt bespreken, aan de voorkant.

Een ander punt dat ons van het hart moet is dat er gesuggereerd wordt er dat er al veel overleg geweest is en wij ook bij de klankborgroep zaten. Maar laten we wel duidelijk aangeven dat die klankbordgroep naar het grotere geheel heeft gekeken, en dat absoluut niet de taak van een klankbordgroep is om daar ieders individueel naar boven te brengen. Daar is een klankbordgroep niet voor en zo hebben wij dat niet ervaren en ook zo niet deelgenomen. Daarbij heeft de klankbordgroep bijeenkomst twee keer plaats gevonden. Daarnaast is er eenmaal één op één overleg geweest met een ambtenaar van de gemeente waarin wij zijn mee genomen in verbeeldingen die nog als schetsen werden bestempeld en geen zekerheid aan afgelezen mocht worden.

Betreffende de hoogte van de gebouwen vinden wij het van belang, dat de gehele bebouwing op 50 meter afstand blijft en dat ook de hoogte (van de hoekwoning) tegen de rotonde op 11 meter hoogte komt te liggen i.p.v. 13 meter. Het deel van 16 meter hoog zien we liever ook niet, maar dat zullen en kunnen we wel aanvaarden. En men trekt blijkbaar voor ons de conclusie, dat het niet onaanvaardbaar is, maar laat a.u.b. wel duidelijk zijn dat wij nog steeds van mening zijn dat in alle gevallen het wel een minder woon- en leefklimaat wordt dan voorheen.

We hebben ook een 4-tal vragen over de aangetekende brief van de gemeente, wanneer kunnen wij deze stellen?

- Is het ontwerp bestemmingsplan na 18 april een definitief bestemmingsplan?
- Er staat nu concept-reactie, komt er nog een definitieve reactie?
- Kan/mag de gemeente zelf over onze nader te bespreken zaken besluiten en wijzigen zonder aanpassingen in het bestemmingsplan?
- Moeite met de suggestieve wijze van schrijven op pagina 14 van de conclusie, het gaat hierbij om de alinea's "feitelijke teelt" en "specifieke omstandigheden" en "specifieke maatregelen" en vragen ons af waarom dit op deze wijze beschreven staat en of men van plan is dit zo in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen?

Tot zover onze voorlopige reactie op de Nota van Zienswijze en met behoud van alle rechten.

[redacted] en [redacted]

Geachte aanwezigen,

Mijn naam is Mario de Deugd en ik ben eigenaar van de percelen N57 en N58 gelegen in het plandeel Markvelden Noord 1a. Ik ben hier om onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan toe te lichten.

De reden dat we een zienswijze ingediend hebben is dat het proces en de communicatie over het ontwerpbestemmingsplan richting ons en de aanschaf van onze grond tot nu toe een zeer onprettig gevoel opgeleverd heeft. Hierdoor hebben we tot op heden geen vertrouwen in een goede gang van zaken. Dat is vooral veroorzaakt door de slechte informatievoorziening richting ons. Ter verduidelijking van deze slechte informatievoorziening en gebrek aan communicatie schets ik dat aan de hand van de volgende tijdlijn.

In 2021 nog voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht “Zevenbergen-Oost” is er een gesprek geweest met Frank Boomaars over de plannen van de gemeente met de vraag of we daar medewerking aan wilden verlenen.

Op 5 april 2023 16:43 kwam er een telefonisch bericht van Frank Boomaars met de mededeling dat de plannen veranderd waren en dat onze percelen niet meer nodig waren.

Voor de informatiemarkt op 31 oktober 2023 hadden we geen uitnodiging ontvangen. Bij toeval had iemand de aankondiging gezien en ons daarop attent gemaakt. Op de informatiemarkt bleek bij iedere stand dat onze percelen wel degelijk van belang zijn voor het plan. Bas Hendrikx bood die avond zijn verontschuldigingen aan voor de gebrekkige communicatie en gaf aan dat onze percelen wel nodig waren. Hij beloofde dat er zeer snel een uitnodiging tot een gesprek zou komen over de verwerving van de percelen.

Na deze belofte hebben we echter niets meer van de gemeente vernomen en hebben we op 17 januari 2024 de zienswijze ingediend.

Kort na het indienen van de zienswijze werd er contact met ons opgenomen en is er op 1 februari jongstleden een gesprek geweest over de verwerving van de grond. Dit gesprek leek echter meer op een mededeling, waarbij geen ruimte was voor onderhandeling. We hebben toen zelf alternatieven aangedragen. Na het gesprek werd een toezegging gedaan dat we snel het verslag van dat gesprek en informatie over vervangende grond zouden krijgen.

Wederom bleef het stil en hebben we op 12 maart een email gestuurd om te laten weten dat we nog steeds niets vernomen hadden.

Afgelopen donderdag 14 maart lag er een brief van Overwater in de brievenbus met de mededeling dat zij namens de gemeente verder met ons zouden praten. Verder kregen we op die dag ook de concept reactie op de ingediende zienswijze.

Concluderend: we krijgen verkeerde informatie en moeten er iedere keer zelf achteraan om informatie of een reactie te krijgen. Dat geeft geen vertrouwen.

In het kort is het doel van onze zienswijze dat we zolang de percelen eigendom van ons zijn we daar zonder enige beperking of extra kosten agrarische bedrijfsvoering op kunnen uitoefenen.

Daar komt men ons in tegemoet want in de concept reactie wordt aangegeven dat er een regeling in het bestemmingsplan wordt opgenomen die een onbelemmerde bedrijfsvoering garandeert voor de percelen N57 en N58. Dit wordt mede bereikt door een voorwaardelijke verplichting op te nemen die uit 2 delen bestaat. Woningen op een afstand tot 30 meter mogen pas in gebruik genomen worden na het staken van de agrarische activiteiten. Voor woningen op 30 -50 meter afstand dient een wintergroene windhaag van 2 meter hoog en 80 centimeter diep bewoning mogelijk te maken.

Helaas wordt in de toelichting van de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan over de spuitzones gezegd: “met uitzondering van de strook tussen het nieuwe woongebied en het spoor”. Dat is niet correct dat dient te zijn “met uitzondering van de strook tussen het nieuwe woongebied en begrenst door het spoor en het Zwanegat tot aan de Hazeldonkse zandweg”.

Na de toelichting werd nog de vraag gesteld of we tevreden zijn met de aanpassingen. Het antwoord daarop was dat wanneer de tekst aangepast wordt zoals hierboven beschreven is.

Aangezien deze zitting over de planologische zaken gaat hebben we niet verder kunnen ingaan op hoe de verwerving loopt. Er werd daarbij aangegeven dat de prijs bepaald is door wat met andere eigenaren is overeengekomen. Dat is maar 1 persoon geweest naar mijn weten en die heeft voor zijn percelen in plandeel Markvelden Noord 1b en plandeel Markvelden Zuid een gemiddelde prijs gekregen per m2 over al deze percelen.

In het plaatje 4.16 in het document https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1709.BPZBMarkveldenN-BP30/t_NL.IMRO.1709.BPZBMarkveldenN-BP30.html#_4.6_Watertoets onder het kopje “Resultaten verkennend bodemonderzoek” zijn precies deze percelen aangegeven.

Met vriendelijke groet,

Mario de Deugd.