

Gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Geachte raad,

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan Markvelden-Zuid (hierna: het plan) ligt tot en met 1 juni 2026 ter inzage. Op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit plan.

Planbeschrijving

Het plan gaat over het deelgebied Markvelden-Zuid binnen het project Zevenbergen Oost. Markvelden-Zuid grenst aan de westzijde aan de spoorlijn, aan de noordzijde aan Markvelden Midden en aan de oost- en zuidzijde aan de Verlengde Zuidrand. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de bouw van 350 woningen en een integraal kindcentrum mogelijk gemaakt.

Vooroverleg

Over het concept-plan heeft eerder via ambtelijke weg overleg plaatsgevonden. De voor ons bekende uitkomsten van dat overleg hebben wij bij onze overwegingen ten aanzien van deze zienswijze betrokken.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna:OV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking is getreden. Daarna hebben nog enkele wijzigingen plaatsgevonden die zijn opgenomen in de Algemene toelichting onder 13 (overzicht wijzigingsbesluiten omgevingsverordening noord-brabant) van de OV. De omgevingsvisie en de OV zijn te raadplegen via <https://www.brabant.nl/omgevingsverordeningnoordbrabant>.

Inhoudelijk standpunt

Wij zijn van mening dat het plan zich onvoldoende verhoudt met de in de OV opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. Hieronder geven wij aan welke onderdelen van het plan dit betreft en waar eventueel aanpassing en/of een nadere onderbouwing nodig is.

Reservering waterberging

Een deel van het plangebied is aangeduid als reserveringsgebied waterberging. Dat betekent dat een ontwikkeling niet ten koste mag gaan van het

Datum

1 juni 2026

Ons kenmerk

C2374295/6333847

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

Email

[REDACTED]@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

1 juni 2026

Ons kenmerk

C2374295/6333847

waterbergend vermogen van het gebied. Een ontwikkeling kan alleen plaatsvinden als er is aangetoond dat er geen reëel alternatief is. Vanuit andere belangen wordt er onderbouwd waarom ervoor gekozen is om te bouwen op deze locatie. De overwegingen zijn helder waarom hier, maar niet zo helder waarom niet elders.

Verder heeft er een samenwerking plaatsgevonden tussen de gemeente Moerdijk en het waterschap. Er wordt verwezen naar de afgesloten intentieovereenkomst tussen beide partijen. waterschap en gemeente die als bijlage is toegevoegd. Dit is echter eerder een uitgangspuntendocument. Hoewel we ervanuit gaan dat gemeente en waterschap de uitgangspunten in de memo onderschrijven, zit er geen formele vastlegging in dat dit gebeurt. Om problemen achteraf te voorkomen zien we graag dat er een vastlegging is dat beide partijen het eens zijn met de uitgangspunten.

In de motivering zien we nog geen concrete tabel met de retentie en waterbergingsopgave. Tekstueel staan de uitgangspunten goed toegelicht. We gaan ervan uit dat de doorrekening nog in detail gedaan zal worden.

Kwaliteitsverbetering landschap

Wanneer er een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in landelijk gebied moet deze gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij is het uitgangspunt dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Voor een stedelijke ontwikkeling gaat het om een investering die gelijk is aan 1% van de totale gronduitgifteprijs.

In de motivering is te lezen dat de aanlegkosten van het Park Markvelden, dat als combinatie van groen en water(berging) wordt aangelegd, hoger zijn dan de 1% aan opbrengsten van de ontwikkelingen die door de provincie wordt vraagt. Hiermee zou de investering ruim aan de eisen rond kwaliteitsverbetering landschap voldoen. Welk bedrag daadwerkelijk vanuit het project in kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geïnvesteerd is onbekend.

In paragraaf 3.2.2 wordt aangegeven dat het plan voorziet in de kwaliteitsverbetering landschap ter plaatse van het gebied Park Markvelden. Hierin zouden het historische en natuurlijke landschap de basis vormen. Verder zijn onderdelen van de kwaliteitsverbetering landschap zijn terug te vinden in hoofdstuk 2. Het is echter niet duidelijk welke elementen van het park Markvelden onderdeel zijn van de kwaliteitsverbetering landschap of bijvoorbeeld onderdeel zijn van de watercompensatie. Ook een concrete uitwerking ontbreekt.

Datum

1 juni 2026

Ons kenmerk

C2374295/6333847

De aanlegkosten van het zuidelijk deel van het park bedragen circa 2 miljoen euro. Ook hier ontbreekt de berekening. Het is daardoor niet inzichtelijk welke bedragen daadwerkelijk toegeschreven kunnen worden aan de kwaliteitsverbetering landschap en of aan deze kwaliteitsverbetering wordt voldaan. Verder is het niet duidelijk of de kwaliteitsverbetering landschap volledig wordt gerealiseerd in Park Markvelden of ook voor een deel in het gebied Markzoom. Voor de kwaliteitsverbetering landschap zien we graag de verschillende onderdelen bij elkaar in een hoofdstuk of bijlage. Het gaat dan om de analyse van het landschap, een landschapsplan (waarin duidelijk aangegeven is welke onderdelen deel uit maken van de kwaliteitsverbetering landschap), een bijbehorende berekening en de afspraken die hierover gemaakt zijn.

In paragraaf 3.2.2 van de motivering wordt verwezen naar een realisatieverplichting voor het park die is opgenomen in de regels die horen bij deze omgevingsplanwijziging. In de regels is inderdaad terug te lezen dat de activiteiten binnen het werkingsgebied woongebied Markvelden-Zuid alleen zijn toegestaan wanneer er ter plaatse van het werkingsgebied Park Markvelden minimaal 50% van de oppervlakte groen- en/of watervoorzieningen zijn aangelegd. Wanneer de overige 50% gerealiseerd moet zijn is niet duidelijk. Met deze regel wordt niet geborgd dat de aan te leggen groen en/of watervoorzieningen passen binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering van het landschap die gesteld zijn in de provinciale verordening en het regionale afsprakenkader. Dit moet aangepast worden zodat de kwaliteitsverbetering landschap daadwerkelijk in de regels wordt geborgd.

Bodem

Er zijn geen wijzigingen van de regels voor bouwen op een bodemgevoelige locatie voorzien. In het ontwerp wijziging Omgevingsplan zijn onze instructieregels van artikel 5.20 omgevingsverordening nog niet verwerkt. Op grond van de instructieregels van artikel 5.20 OV is bodemonderzoek noodzakelijk bij een bouwactiviteit voor een gebouw of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, onafhankelijk van de verblijfsduur in het gebouw. Het is verstandig om te verwijzen naar de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan als artikel 5.20 OV in het wijziging omgevingsplan niet verwerkt is.

Datum

1 juni 2026

Ons kenmerk

C2374295/6333847

Advies

Wij verzoeken u om het plan, onder andere op het hiervoor genoemde onderdeel of de genoemde onderdelen, in overeenstemming te brengen met de instructieregels van de OV die daarop van toepassing zijn. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,




projectleider uitvoering Omgevingswet

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.