

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	27 augustus 2026
Datum raadsbehandeling	17 september 2026
Zaaknummer	1938468
Onderwerp	Vaststellen wijzigingsbesluit Omgevingsplan Moerdijk, plangebied Markvelden-Zuid

Voorgesteld besluit

Artikel I

Het "Omgevingsplan gemeente Moerdijk" te wijzigen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1, waarbij ten opzichte van het ontwerpbesluit, zoals dat ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen worden doorgevoerd die worden opgesomd in de Nota van Wijzigingen, zoals opgenomen in bijlage 2.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan.

Artikel III

Door dit besluit vervalt een deel van de bestemmingsplannen:

- Buitengebied Moerdijk (vastgesteld 01-02-2018);
- Veegplan Buitengebied 2021 (vastgesteld 08-09-2022).

Aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm1709/2026/27dc2fbcc3d84fff915f6cd24929e6f2/nld@2026-06-15;11594979

Publiekssamenvatting

De gemeente Moerdijk staat voor een grote uitdaging om zowel op korte als lange termijn voldoende betaalbare woningen te realiseren. Om hier tijdig op in te spelen, is ervoor gekozen om de integrale gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost te versnellen en daar minstens 1000 nieuwe woningen te bouwen. Daarnaast heeft dit project als doel het voltooien van de gebiedsontsluitingsweg Zuidrand door de aanleg van de Verlengde Zuidrand, inclusief de Spoortunnel (Zuidrandtunnel) en het realiseren van een tweezijdige oriëntatie van station Zevenbergen.

Na de eerste fase, bestaande uit Markvelden-Noord en Markvelden-Midden, volgt het deelproject Markvelden-Zuid. Dit gebied is één van de vijf woningbouwprojecten binnen 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.

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft van 21 april tot en met 1 juni 2026 ter visie gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de motivering en zijn de regels ten aanzien van de landschappelijke kwaliteitsverbetering aangescherpt.

Daarnaast heeft er een ambtshalve wijziging plaatsgevonden ten aanzien van de geluidsregels. Omdat hiermee wel onderdelen in de juridische regels worden veranderd, stelt het college de gemeenteraad voor het wijzigingsbesluit gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan Moerdijk, plangebied Markvelden-Zuid heeft in de periode van 21 april tot en met 1 juni 2026 ter visie gelegen. Uw raad is via de RIB van 14 april 2026 geïnformeerd over deze tervisielegging.

Op het ontwerp wijzigingsbesluit is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de motivering en zijn de regels ten aanzien van de landschappelijke kwaliteitsverbetering aangescherpt. Daarnaast zijn er ook enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht die leiden tot een optimalisatie van het plan.

Beoogd effect

Het beoogd effect is een integraal kindcentrum en 350 woningen te ontwikkelen met aandacht voor toegankelijkheid, duurzaamheid, veiligheid en levensloopbestendigheid, zodat prettig wonen en leven voor iedereen mogelijk is.

Middels het bestemmingsplan Markvelden-Noord is de Zuidrand en de Zandrandtunnel reeds planologisch geregeld. De tweezijdige ontsluiting bij het station wordt in een later stadium gerealiseerd/planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 Eerste wijzigingsbesluit voor ontwikkelplannen in ons hoofdstuk 21 Ontwikkelplannen.

De ontwikkelplannen worden in een apart hoofdstuk van het Moerdijs Omgevingsplan geplaatst (hoofdstuk 21), waarbij voor iedere ontwikkeling een andere titel wordt gebruikt. Omdat deze wijzigingsbesluiten allemaal onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan Moerdijk, gelden de algemene regels (zoals de begrippenlijst en de bruidsschat regels uit hoofdstuk 22) direct voor het wijzigingsbesluit voor een ontwikkelplan.

1.2 De ontwikkeling van deze woonwijk is al jaren een ambitie van de gemeente.

De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de Omgevingsvisie Moerdijk van december 2024. De realisatie van de beoogde woonwijk zorgt in het voorzien van de grote en urgente vraag van woningen.

1.3 Vaststelling grondexploitatie

Op 12 maart 2026 is door uw raad de initiatieffase van het project afgerond door vaststelling van het haalbaarheidsdocument en de grondexploitatie.

1.4 Het wijzigingsbesluit is opgebouwd conform de standaard STOP-TPOD

Deze afkorting staat voor Standaard Officiële Publicaties (STOP) en Toepassingsprofiel Omgevingsdocumenten (TPOD). Deze standaarden moeten gebruikt worden om de regels en publicatie daarvan op een correcte manier door te kunnen voeren naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet en op Regels op de Kaart getoond te worden. Het werken volgens deze standaarden betekent ook dat het niet langer mogelijk is een pdf-versie van de wijziging te maken en die aan uw raad voor te leggen. Omdat alle regels gekoppeld zijn aan locaties, is het wijzigingsbesluit alleen goed te bekijken via de module Regels op de Kaart van het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Pas na besluitvorming door uw raad kan de vastgestelde versie van het wijzigingsbesluit hieraan worden aangeboden. U vindt in Regels op de Kaart nu alleen het ontwerp wijzigingsbesluit ([100944, 406637 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)). Dit ontwerp, inclusief de Nota van wijzigingen behorend bij dit voorstel, vormen samen wijzigingsbesluit zoals dat nu aan u wordt voorgelegd.

Als u de complete versie van het wijzigingsbesluit wilt bekijken, waarin de wijzigingen zijn verwerkt, dan kunt u via deze link <https://rx-base.nl/viewer/fe617ccf-6ddb-4109-a88d-1a2b7d7e0ef0/main> een viewer bekijken waarin het definitieve wijzigingsbesluit is te zien.

De STOP-TPOD standaard zorgt er ook voor dat het besluit zoals dat in dit voorstel is geformuleerd er anders uit ziet dan u gewend bent. De opbouw van de besluittekst in artikelen, is verplicht binnen deze standaard.

Bijlage 1 bij dit voorstel is het ontwerp wijzigingsbesluit, zoals dit vanaf 21 april 2026 ter visie heeft gelegen. Dit besluit is gegenereerd door de plansoftware. Deze produceert bij publiceren een zogenaamde ‘renvooi-weergave’. Daarin is met een groene kleur aangegeven wat is toegevoegd en met rood en doorhalingen aangegeven wat in de regels is verwijderd. Zodra uw besluit over vaststelling wordt gepubliceerd, wordt een nieuwe renvooiweergave geproduceerd, waarin alle, bij vaststelling doorgevoerde, wijzigingen te zien zijn.

2.1 Zienswijze

De ingediende zienswijze heeft betrekking op de reservering van de waterberging, kwaliteitsverbetering landschap en bodem. In de Nota beantwoording zienswijzen is een reactie gegeven op deze zienswijze.

2.2 De doorgevoerde ambtshalve wijzigingen leiden tot optimalisatie van het omgevingsplan

Bij dit voorstel is een Nota van beantwoording zienswijzen zijn tevens de ambtshalve wijzigingen gevoegd (bijlage 2). Daarin zijn een wijzigingen opgesomd, die wij u voorstellen bij vaststelling door te voeren in het ontwerp-wijzigingsbesluit. Het betreft een ambtshalve wijzigingen met betrekking tot de regels voor geluid. Inhoudelijk heeft dit met name betrekking op het borgen van het toetsmoment ten aanzien van de regels tot geluid en het borgen van voldoende parkeergelegenheid.

3.1 Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In bijlage 4 bij dit voorstel is de motivering bij het wijzigingsbesluit opgenomen. Hierin wordt onderbouwd dat met dit wijzigingsbesluit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze onderbouwing maakt geen onderdeel uit van het wijzigingsbesluit zelf, maar wel van uw besluit tot vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.1 Een plan-MER of mer-beoordeling is voor dit wijzigingsbesluit niet nodig.

Vanwege de integrale projectmatige aanpak dienen alle ontwikkelingen van Zevenbergen-Oost als één stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd te worden. Deze ontwikkeling maakt in totaal circa 1.000 woningen mogelijk en beslaat een gebied van circa 50 hectare. Er is geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden; een gebied met 2.000 of meer woningen of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Er kan daarom worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op 14 april 2026 is door het college van burgemeester en wethouders in het kader van het ontwerp wijzigingsbesluit Markvelden-Zuid reeds besloten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet benodigd is.

Kantttekeningen en risico's

1.1 Leesbaarheid en controleerbaarheid van het omgevingsplan.

De Omgevingswet bepaald dat de juridisch bindende versie van het omgevingsplan de versie is, zoals die op de landelijke website “Officiële bekendmakingen” staat ([Zoeken in officiële bekendmakingen | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)).

Dit is vergelijkbaar met hoe het onder andere voor gemeentelijke verordeningen is geregeld. Op deze site staat een tekstbestand, maar daarin is niet te zien aan welke activiteit of welke locatie een regel gekoppeld is. Daarvoor is een viewer nodig. Dit heeft gevolgen voor de leesbaarheid en begrijpelijkheid van de regels van het omgevingsplan. Via de module Regels op de Kaart, onderdeel van het Omgevingsloket, kan een viewer worden benaderd (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Op deze site staat geen andere informatie dan op Officiële bekendmakingen. Het plan wordt alleen op een andere manier getoond. Het Rijk heeft de juiste werking en juridische correctheid van beide vindplaatsen van het omgevingsplan gegarandeerd. Het advies is om het omgevingsplan te bekijken via Regels op de Kaart. Kanttekening hierbij is dat deze module onderdeel is van het Omgevingsloket dat door het Rijk wordt beheerd. Gemeenten hebben geen invloed op de gebruiksvriendelijkheid of leesbaarheid van beide systemen.

1.2 Integraal kindcentrum

Het wijzigingsbesluit biedt ruimte voor de realisatie van een integraal kindcentrum binnen het plangebied. Op dit moment is nog niet definitief vastgesteld welke school zich hier zal vestigen. Indien de vestiging van een school om welke reden dan ook niet doorgaat, voorzien de regels van deze ontwikkeling in de mogelijkheid om maximaal 50 extra woningen te realiseren in het plangebied.

1.3 Supermarkt

In de onderzoeken is ook rekening gehouden met de realisatie van een supermarkt in het plangebied Markvelden-Zuid. Echter is er vanuit strategisch oogpunt ervoor gekozen om deze supermarkt in deze planologische procedure niet mee te nemen.

1.4 Spuitzonering

Op het gebied van spuitzonering is de afgelopen periode veel te doen geweest. Recente uitspraken hebben geleid tot een straffere afweging in heel Nederland van de afstand en motivering van de spuitzone. Deze is vanuit landelijke rechtspraak gesteld op minimaal 50 meter. De grens van het woongebied, Markvelden-Zuid: Wonen, zal daarom op 50 meter van de omliggende agrarische percelen worden gesitueerd.

Middelen

Financiële middelen

De kosten en opbrengsten gemoeid met deze ontwikkeling zijn geborgd in de grondexploitatie die op 12 maart 2026 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Personele middelen

De opbouw van het gebiedsdekkend omgevingsplan zijn opgepakt door de interne medewerkers, daarbij ondersteund door een extern adviesbureau. Deze kosten worden vanuit het project betaald.

Communicatie

Uw besluit over vaststelling wordt via de daarvoor ingerichte kanalen bekend gemaakt. Dat betekent dat via de plansoftware een publicatie wordt aangemaakt, die wordt aangeboden aan www.overheid.nl. Deze route van aanbieden van de publicatie is verplicht. Het aanmaken van een publicatie is niet langer mogelijk op een andere manier. Dat betekent ook dat het tegelijk publiceren in de Moerdijkse Bode niet langer mogelijk is. Wel kan op de gemeentelijke website een link naar de publicatie worden getoond.

Participatie Zevenbergen-Oost

Op 9 maart 2026 organiseerde de gemeente een druk bezochte informatieavond over Zevenbergen-Oost. Onderwerpen waren het omgevingsplan Markvelden-Zuid, de planologische procedure, bouwkwavels, koop- en (sociale) huurwoningen en infrastructuur. Er was voldoende gelegenheid om locatiegerichte vragen te stellen.

Vervolg

Proces vaststelling

Het proces voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit ziet er als volgt uit:

- Uw besluit over vaststelling van het voorliggend wijzigingsbesluit.
- Minimaal twee weken na vaststelling wordt de bekendmaking gepubliceerd. Dit komt omdat er wijzigingen in het omgevingsplan zijn aangebracht die na het besluit van de gemeenteraad verwerkt dienen te worden in de plansoftware.
- De bekendmaking is na publicatie zichtbaar via het Gemeentebld en is te zien op Regels op de Kaart (Omgevingsloket).
- Vier weken na de bekendmaking, treedt het gewijzigde wijzigingsbesluit in werking.

Beroep

Na uw besluit over de vaststelling van de voorliggende regeling, start een periode van 6 weken waarbinnen eventueel beroep aangetekend kan worden. Als geen beroep wordt aangetekend, is het wijzigingsbesluit na afloop van deze zes weken onherroepelijk.

Bijlagen

Bijlage 1	Ontwerp wijzigingsbesluit Markvelden-Zuid Omgevingsplan Moerdijk
Bijlage 2	Nota van beantwoording zienswijze
Bijlage 3	Zienswijze (geanonimiseerd)
Bijlage 4	Omgevingsplan Moerdijk, motivering Markvelden-Zuid (april 2026)
Bijlage 5	Bijlagen motivering Markvelden-Zuid

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 7 juli 2026

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,



S. Elseman
Gemeentesecretaris



A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBSLUIT

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Moerdijk, plangebied Markvelden-Zuid

Raadsvergadering van 17 september 2026

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 juli 2026;

overwegende dat:

- a. voor het plangebied Markvelden-Zuid een ontwerp-wijzigingsbesluit is voorbereid;
- b. het ontwerp-wijzigingsbesluit ter visie heeft gelegen van 21 april tot en met 1 juni 2026;
- c. dat in deze periode één zienswijze is ingediend;
- d. in de Nota van beantwoording zienswijze een wijziging in de regels en een aantal ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen, die leiden tot optimalisatie van het plan;

gelet op:

- het bepaalde in artikel 2.4, 4.1 en 4.2 Omgevingswet;
- het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;
- het bepaalde in artikel 16.78 eerste lid Omgevingswet, die bepaalt dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt.

BESLUIT

Artikel I

Het "Omgevingsplan gemeente Moerdijk" te wijzigen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1, waarbij ten opzichte van het ontwerpbesluit, zoals dat ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen worden doorgevoerd die worden opgesomd in de Nota van Wijzigingen, zoals opgenomen in bijlage 2.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan.

Artikel III

Door dit besluit vervalt een deel van de bestemmingsplannen:

- Buitengebied Moerdijk (vastgesteld 01-02-2018);
- Veegplan Buitengebied 2021 (vastgesteld 08-09-2022).

aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm1709/2026/27dc2fbcc3d84fff915f6cd24929e6f2/nld@2026-06-15;11594979

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 17 september 2026

H.M. Vonk-Schenkel
Griffier

A.J. Moerkerke
Voorzitter