Bijlage bij Nota van beantwoording Zienswijzen

Staat van Wijzigingen bij Ontwerpbestemmingsplan 'Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel'.

In deze staat van wijzigingen zijn de belangrijkste wijzigingen opgenomen, die zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan 'Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel', zoals dat in de periode 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage heeft gelegen.

NB In het vastgestelde bestemmingsplan met identificatienr. NL.IMRO.1709.BPZBMarkveldenN-BP40 zijn deze wijzigingen verwerkt.

TOELICHTING

De onderstaande opsomming betreft een samenvatting van de belangrijkste inhoudelijke wijzigingen van de Toelichting.

Paragraaf 1.3 Ligging plangebied
Figuur 1.1 is aangepast aan de werkelijke begrenzing plangebied.

Paragraaf 2.1.6 Ontwerp Omgevingsvisie 2040
Omgevingsvisie is inmiddels op 14 december 2023 door de raad vastgesteld.

Paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten (november 2023)
Onder Inleiding: tekst is aangepast als volgt: 'Het woongebied Markvelden Noord valt uiteen in twee deelgebieden (zie figuur 2.7). In deelgebied Markvelden Noord (1a) zijn de gronden, met uitzondering van de strook tussen het nieuwe woongebied en het spoor, in eigendom van markpartijen. In deelgebied Markvelden Noord (1b), direct ten zuiden, zijn de gronden in eigendom van de gemeente en kunnen maximaal 100 woningen worden gerealiseerd.'

Paragraaf 2.3 Toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan
Onder 2.3.1 Inleiding – tekst aanpassen als volgt:
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.~~

Onder 2.3.3 Toelichting op de Regels
Deze toelichting is op onderdelen geactualiseerd naar aanleiding van de wijziging van de betreffende artikelen (zie ook hierna onder Regels).

Paragraaf 4.6.1 Watertoets
2e alinea pag. 80: laatste zinnen vervangen als volgt:
'Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling. Dit overleg heeft geresulteerd in het afsluiten van een

intentieovereenkomst tussen het waterschap en de gemeente. Partijen hebben in deze overeenkomst hun rol en bijdrage aan de ontwikkeling van Zevenbergen Oost beschreven.'

Paragraaf 4.8.2 onder 'Spuitzonering'
De tekst van dit onderdeel van deze paragraaf is geactualiseerd. Als (locatie)specifieke omstandigheid is nu ook rekening gehouden met de heersende windrichting in het gebied. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is verder aandacht besteed aan de relatie met de agrarische percelen aan de westzijde van het plangebied (tussen de voorgenomen ontwikkeling en het spoor) – zone 5.

Paragraaf 4.9.2 Akoestisch onderzoek Zuidrandtunnel
Figuur 4.37 'Huidige situatie met geluidschermen en 2 varianten toekomstige situatie' is aangepast. De afbeeldingen zijn in lijn gebracht met de correcte afbeeldingen 2.13 en 2.14.

Paragraaf 4.11.2 Ecologie – Onderzoeksresultaten Gebiedsbescherming
Tekst is in overeenstemming gebracht met het geactualiseerd onderzoek 'Stikstofdepositieonderzoek Bestemmingsplan Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel' d.d. 28 februari 2024. In dit onderzoek is met name voortschrijdend inzicht inzake de aanlegfase van Verlengde Zuidrand en de Zuidrandtunnel verwerkt.

Conclusie luidt als volgt:
Middels het rekenprogramma Aerius is berekend wat de bijdrage is aan stikstofdepositie van het plan Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel te Zevenbergen waarin circa 450 woningen en infrastructuur gefaseerd worden mogelijk gemaakt. Voor de bouwfase is een inschatting gemaakt voor het benodigd materieel op basis van de bouw van 150 woningen per jaar en infrastructuur, te weten de aanleg van een randweg en tunnel. Het verkeersmodel van Goudappel is als basis gebruikt voor de gebruiksfase. Zowel de bouwfase als gebruiksfase zijn afgezet tegen een referentiesituatie, de situatie waarin mestaanwending plaatsvond. Deze mestaanwending wordt tijdens en na realisatie van het plan beëindigd.

Uit de berekening blijkt dat er voor de toekomstige situatie sprake is van een afname aan stikstofdepositie tot -0,03 mol/ha/jaar in de bouwfase en gebruiksfase op Natura 2000-gebieden. Significante effecten zijn om die reden uit te sluiten.

Verder wordt in deze aangepaste paragraaf aandacht besteed aan cumulatie.

Paragraaf 5.1 Kostenverhaal
Deze tekst is geactualiseerd door middel van toevoeging van de navolgende passage (nieuwe tekst):
'Voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met betrokken marktpartijen die plangebied 1a (zie paargraaf 2.2) gaan ontwikkelen. Deze overeenkomst is een vervolg op het hoofdlijnenakkoord dat al eerder tussen partijen is gesloten. Daarom is voor dit planonderdeel, dat maximaal 350 woningen omvat, het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist. In deze anterieure overeenkomst zijn verder ook afspraken gemaakt ten aanzien van het verhaal van planschade.'

Paragraaf 5.2 Financiële uitvoerbaarheid
Laatste alinea (voorlaatste zin) actualiseren: 'Vanwege het grote maatschappelijke belang va de woningbouw en de infrastructurele voorzieningen heeft de gemeenteraad op 28 september 2023 een besluit genomen om dit bedrag ter beschikking te stellen. '

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid -

Tussenvoegen extra onderdeel : 5.3.5 Zienswijzen, als volgt: ‘Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Markvelden Noord. Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel’ te Zevenberen van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Een analoge versie van de stukken is beschikbaar gesteld op het gemeentehuis in Zevenbergen en de digitale GML-versie van het plan stond op www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in de Moerdijkse Bode en in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijze zijn samengevat en beantwoord in een aparte Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlage 26). De ontvangen zienswijzen geven op onderdelen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.’

Bijlagen bij de Toelichting

- Bijlage 13: ‘Ontwerpbesluit hogere waarden’ is vervallen.
- Bijlage 15: ‘Akoestisch onderzoek spoorwegverkeer’ correcte versie 13 september 2023 toegevoegd
- Bijlage 16: Akoestisch onderzoek Zuidrandtunnel – concept vervangen door definitief rapport. Tekeningen varianten aangepast (zie ook onder Toelichting 4.9)
- Bijlage 20: Stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden (incl. Aerius berekeningen) vervangend door geactualiseerde versie van 28 februari 2024 (zie ook onder 4.11)
- Nieuwe bijlage 27 toevoegen : Nota van beantwoording zienswijzen

REGELS

Artikel 1 Begrippen
De navolgende begripsbepalingen worden qua redactie aangepast of nieuw tussengevoegd (nummering begrippen wordt aangepast).

agrarische activiteiten op niet-bedrijfsmatige wijze:
het uitvoeren van agrarische activiteiten, waarbij het niet-bedrijfsmatige karakter vooropstaat. Onder agrarische activiteiten wordt in deze zin verstaan het houden van vee en het telen van gewassen op een zodanig kleinschalige wijze dat geen milieuvergunning of melding noodzakelijk is;

hoofdgebouw
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak dat 50% of meer is gesloten.

reëel agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht, met aannemelijk perspectief op volwaardigheid;

voldoende parkeergelegenheid
het aanwezig zijn van voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen en indien benodigd de afwijkingsmogelijkheden in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Beleidsregels Nota Parkeernormen Gemeente Moerdijk 2021" inclusief de daarbij behorende maatwerkregels, danwel het daarop volgende vastgestelde parkeerbeleid en/of parkeernormen ;

volwaardig agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf in de omvang van ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang;

Artikel 3 Agrarisch
Onder artikel 3.1 onder b vervangen door:
b. opslag van agrarische producten ten behoeve van omliggende agrarische bedrijven binnen het agrarisch bouwvlak of de bouwstede;

Onder artikel 3.1 onder c eerste zin vervangen door:
c. bij een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf of een agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd zijn ter plaatse van het daartoe behorende agrarisch bouwvlak of bouwstede, nevenactiviteiten toegestaan, met dien verstande dat:

Onder artikel 3.2.1 tussenvoegen nieuw sub a (rest hernummeren)

a. op de gronden gelegen buiten het agrarisch bouwvlak of de bouwstede zijn geen gebouwen en/of overkappingen toegestaan.

Onder artikel 3.3.1 eerste volzin vervangen door:
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.1 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden voor vee op gronden buiten het bouwvlak of bouwstede, met dien verstande dat:

Bijlage 1 bij Nota van beantwoording zienswijzen:
Staat van wijzigingen - OBP Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel

Onder artikel 3.3.2 – navolgende zinsnede schrappen:
'~~mits de verhoging past binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwalitietsplan.~~

Artikel 5 Verkeer
Toevoegen onder 5.2 Bouwregels (= overgenomen uit de bestaande bestemming 'Verkeer-Railverkeer' in bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk').

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde railverkeer
'Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden ter plaatse van de aanduiding 'raliverkeer' de navolgende regels:
a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, mag niet meer bedragen dan 10 m;
b. de bouwhoogte van masten ten behoeve van datacommunicatie, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, mag niet meer bedragen dan 40 m;
c. de bouwhoogte van de antenne-installatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gsm-mast' mag niet meer bedragen dan 35 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, mag niet meer bedragen dan 15 m.'

Artikel 7 Wonen
Onder 7.1 Bestemmingsomschrijving, tussenvoegen:
d. ter plaatse van de aanduiding 'groen' tevens voor openbaar groen;

Onder 7.2.2 Hoofdgebouwen
e. ter plaatse van de figuur gevellijn wordt :

- de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 0 en maximaal 2 meter achter de gevellijn gebouwd, indien het bouwperceel gemiddeld 22 meter of minder diep is.
- de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 2 en maximaal 5 meter achter de gevellijn gebouwd, indien het bouwperceel gemiddeld meer dan 22 meter diep is.

f. indien geen gevellijn is aangegeven, wordt de voorgevel van het hoofdgebouw in de bouwvlakgrens gebouwd;

Tussenvoegen (nieuw)
g. in afwijking van het gestelde onder f geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' de voorgevel van het hoofgebouw in of achter de bouwvlakgrens mag worden gebouwd;

Onder 7.2.2 g toevoegen:
3. hoekwoningen van een rij van 3 of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen mogen op de perceelgrens worden gebouwd.

Onder 7.2.2 h toevoegen:
3. bij hoofdgebouwen van gestapelde woningen 16 m.

Artikel 7.3.3 Groenvoorziening, wordt:
a. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' mag 500 m2 van het bestemmingsvlak uitsluitend worden gebruikt als openbaar groen;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' geldt dat het gebruik van de gronden en woningen overeenkomstig de in lid 7.1 onder a. en e. opgenomen bestemmingsomschrijving uitsluitend is

toegestaan wanneer binnen het aanduidingsvlak groenvoorzieningen met een oppervlakte van tenminste 500 m2 binnen een jaar na ingebruikname van de woningen zijn aangelegd en in stand worden gehouden.

Onder 7.3.4 - vervalt op deze plek en wordt verplaatst naar artikel 11.2 (zie hierna)
Rest van de subleden van dit artikel hernummeren

Onder 7.3.5. Voorwaardelijke verplichting wintergroene haag
Benaming aanduiding 'specifieke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting – haag' wordt aangepast in 'specifieke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting – windhaag'

Onderdeel a : tussenvoegen : '… wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep ter plaatse …'

Onderdeel b wordt daarbij als volgt redactioneel gewijzigd: 'Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting - windhaag' worden gebruikt onder de voorwaarde dat ~~binnen een jaar na~~ op het moment van de ingebruikname van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting - windhaag' uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag'.'

Tussenvoegen: 7.3.6 Calamiteitenroute
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenroute' dient een calamiteitenroute met een breedte van tenminste 3 meter te worden aangelegd.

Tussenvoegen 7.3.7 Voorwaardelijke verplichting spuitzone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 1' geldt dat de woningen ter plaatse uitsluitend in gebruik mogen worden genomen en gehouden wanneer de agrarische activiteiten op de naastgelegen percelen (kadastrale percelen ZVB00N57 en ZVB00N58) permanent zijn beëindigd;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 2' geldt dat de woningen ter plaatse uitsluitend in gebruik mogen worden genomen en gehouden:
    1. wanneer de agrarische activiteiten op de naastgelegen percelen (kadastrale percelen ZVB00N57 en ZVB00N58) permanent zijn beëindigd, of;
    2. indien op het moment van ingebruikname van de woningen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag' binnen de bestemming 'Groen' tussen het perceel ZVB00N58 en de te realiseren woningen.

Artikel 8 Woongebied

Onder 8.2.2 d. Hoofdgebouwen, wijzigen:
3 – bij hoofgebouwen van gestapelde woningen 16 m

Tussenvoegen : 8.3.2 Voorwaardelijke verplichting spuitzone
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 1' en 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - spuitzone 2' geldt dat de woningen ter plaatse uitsluitend in

gebruik mogen worden genomen en gehouden wanneer de agrarische activiteiten op de naastgelegen percelen (kadastrale percelen ZVB00N57 en ZVB00N58) permanent zijn beëindigd.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Toevoegen onder 11.2 Parkeren:
c. in aanvulling op het gestelde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduidingvlak 'groen' minimaal 40% van de benodigde parkeerplaatsen behorende bij de woningen binnen het aanduidingsvlak 'groen' worden gerealiseerd binnen de gronden van deze aanduiding.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Toevoegen onder 12.1 Strijdig gebruik
g. de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van het bouwvlak, de bouwstede te gebruiken of te laten gebruiken voor opslag van hooi, mest en kuilvoer.

VERBEELDING

Met verwijzing naar vorenstaande aanpassing van artikel 7.3.7 en 8.3.2 (zie onder Regels) inzake ‘Voorwaardelijke verplichting spuitzone’ wordt ter hoogte van de strook grond tussen het deelgebied Markvelden Noord en het spoor een tweetal gebiedsaanduidingen opgenomen binnen de woon- resp. woongebied-bestemming, en daarbij een aanduiding ‘specifieke vorm van groen – windhaag’ (zie hieronder uitsnede van de Verbeelding-1).

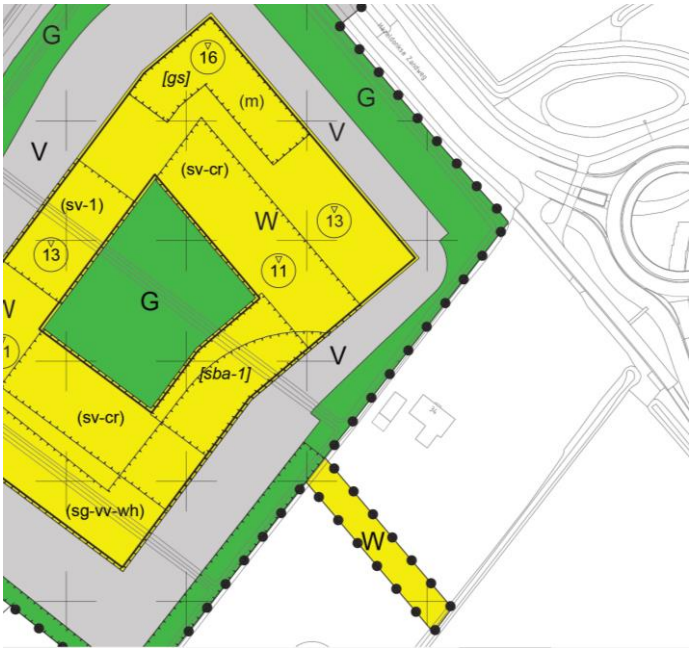
Uitsnede Verbeelding-1

Met verwijzing naar vorenstaande aanpassing van artikel 7.2.2 e t/m g (zie onder Regels) en in verband met de digitale beperkingen, vervallen de specifieke bouwaanduidingen ‘gevellijn -1’ en ‘gevellijn -2’ en wordt in de nieuwe systematiek gebruik gemaakt van ‘figuur-gevellijn’, ‘bouwvlakgrens’ en ‘specifieke bouwaanduiding – 1’.

De aanduiding ‘specifiek vorm van groen -voorwaardelijke verplichting -windhaag’ en de aanduiding ‘specifieke vorm van groen -windhaag’ worden in het oostelijk deel van het plangebied verruimd (zie hieronder uitsnede van de Verbeelding-2).

De maximale bouwhoogte van een deel van de woningen in het oostelijk deel van het plangebied wordt teruggebracht van 13 meter naar 11 meter (zie hieronder een uitsnede van de Verbeelding-2)

De verkeersbestemming aan de noordoostzijde van het plangebied (verbinding naar Hazeldonkse Zandweg) wordt gewijzigd in een groenbestemming. Ook wordt de groenbestemming in het plangebied ter hoogte van de woning Hazeldonkse Zandweg 34 verruimd ten koste van de verkeersbestemming (zie hieronder een uitsnede van de Verbeelding-2).



Uitsnede Verbeelding-2

In lijn met de Regels (zie onder artikel 7.2.2 h) de diepte van het aanduidingsvlak van de aanduiding ‘gestapeld’ (zie hieronder) verruimen van 15 meter naar 16 meter.