

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Den Bels”

d.d. december 2022

Gemeente Moerdijk

1. Inleiding

Voor het gebied Den Bels in Moerdijk is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied ligt ten noordwesten van dorp Moerdijk, tussen het Hollandsch Diep in het westen, het gebied 'de Appelzak' in het zuidwesten, de kern Moerdijk in het oosten en de haven Moerdijk in het Noordoosten.

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de actualisatie van de vigerende planregeling daterend uit 1994. Bij die actualisatie is een wijziging in het gebied voorzien. Het vigerende plan Industrierrein Moerdijk staat toe dat op deze locatie naast de dorpshaven van Moerdijk een bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. De ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze plek, past niet langer binnen de gemeentelijke ambities. Mede daarom is het bestemmingsplan Den Bels opgesteld, waarmee de (niet benutte) planologische mogelijkheid voor realisatie van een bedrijventerrein wordt geschrapt. Voor het plangebied wordt een ontwikkeling naar een groen gebied voorzien, waarbij aan de rand bij de dorpshaven een kleine ontwikkeling van maximaal 31 woningen voorzien is.

Het groen in te richten gebied wordt openbaar toegankelijk en sluit aan op het gebied "de Appelzak".

Vanaf 19 oktober tot en met 29 november 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. In deze nota wordt de ingediende zienswijze van een reactie voorzien.

2. Zienswijze

1. Zienswijze Ballast Nedam Development

Inhoud:

Indiener geeft aan zich gedwongen gevoeld te hebben, de gronden die zij binnen het plangebied in eigendom had, aan te gemeente te verkopen. Indiener was door het voorbereidingsbesluit dat door de gemeente op het perceel was gelegd, in de veronderstelling dat op het terrein geen ontwikkelingen meer mogelijk waren.

Nu een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd dat toch een ontwikkeling mogelijk maakt, deels op het perceel dat in het verleden bij indiener in eigendom was, vraagt indiener zich af of de gemeente behoorlijk bestuur heeft gevoerd rondom de acquisitie van het perceel. Indiener geeft aan zich bekocht en misleid te voelen en geeft aan anders gehandeld te hebben als deze informatie eerder was gedeeld. Gevraagd wordt of de gemeente naar eer en geweten heeft gehandeld omtrent het voorbereidingsbesluit en daaraan gerelateerd de aankoop van het perceel.

Reactie:

De voorbereidingsbesluiten die voor het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan zijn genomen in mei 2018, 2019 en 2020 hadden tot doel te voorkomen dat Ballast Nedam de geldende bestemming zou realiseren. Ballast Nedam had immers een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een aantal bedrijfsloodsen.

Deze aanvraag was niet compleet, zodat deze buiten behandeling gelaten kon worden, maar gaf wel aan dat het bedrijf de oorspronkelijke bestemming bedrijventerrein tot uitvoer wilde brengen.

Het was Ballast Nedam bekend dat de ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze plaats niet langer aansluit bij het gemeentelijke beleid. Eerder hadden de gemeente Moerdijk en Ballast Nedam immers geprobeerd een gezamenlijke ontwikkeling in het gebied op te zetten, waarbij gezamenlijk de haalbaarheid is onderzocht van herontwikkeling naar woningbouw. De ambitieuze woningbouwplannen die destijds werden uitgewerkt, leidden echter niet tot een voor beide partijen aanvaardbare casus. Daarmee kwam een eind aan de samenwerking, maar bleef een deel van het perceel in eigendom van Ballast Nedam.

Om te voorkomen dat het bedrijf alsnog een bedrijventerrein op deze locatie zou ontwikkelen, heeft de gemeenteraad zich genoodzaakt gezien om, door het nemen van een voorbereidingsbesluit, te voorkomen dat zich ongewenste ontwikkelingen voor zouden doen. Gelijktijdig is de gemeente met Ballast Nedam in overleg getreden over mogelijke aankoop van het perceel. In deze gesprekken is aangegeven dat de gemeentelijke visie voor dit gebied was, dat het gebied voor het overgrote deel ingericht zou worden als groen gebied met mogelijk een kleine woningbouwontwikkeling. Dit is ook beschreven in de raadsvoorstellen die ten grondslag lagen aan de voorbereidingsbesluiten.

Ballast Nedam heeft in deze onderhandeling ingestemd met verkoop op basis van een marktconforme prijs, gebaseerd op een taxatie die uitging van een invulling van de vigerende bestemming (Bedrijventerrein). Er was hiermee sprake van een minnelijke verwerving op basis van een marktconforme prijs.

Het voorliggende bestemmingplan regelt voor het overgrote deel van het plan een bestemming groen, met daarbij een kleine woningbouwontwikkeling, aansluitend bij wat in de onderhandelingen over de mogelijkheden op het perceel is gecommuniceerd. Gezien bovenstaande heeft de gemeente bij het nemen van de voorbereidingsbesluiten naar eer en geweten gehandeld, met als doel te komen tot een passende ontwikkeling in dit gebied naast de dorpshaven van dorp Moerdijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in het bestemmingsplan.