

## Nota van beantwoording Zienswijzen

### **Bestemmingsplan 'Markvelden-Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel'**

## **1. Inleiding**

In deze “Nota van beantwoording Zienswijzen” worden de ingekomen zienwijzen in het kader van ontwerpbestemmingsplan ‘Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel’ te Zevenbergen samengevat en beantwoord. Eerst wordt kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen (paragraaf 3) en wordt daarna inhoudelijk ingegaan op deze ontvangen zienswijzen (paragraaf 4). De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen + de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in een Staat van wijzigingen. Deze Staat van wijzigingen is als aparte bijlage bij deze nota opgenomen.

## **2. Gevolgde procedure**

### *Overleg*

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel’ is in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de gebruikelijke overleginstanties. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een aparte nota van overlegreacties, die als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Daar waar nodig zijn de overlegreacties verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

### *Zienswijzen*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel’ te Zevenbergen 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in de Moerdijkse Bode en in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

## **3. Overzicht ontvangen zienswijzen**

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal drie zienswijzen ontvangen, te weten:

1. Zienswijze d.d. 17 januari 2024, ontvangen d.d. 23 januari 2024: Indiener 1
2. Zienswijze d.d. 30 januari 2024, ontvangen d.d. 30 januari 2024: Indiener 2
3. Zienswijze d.d. 24 januari 2024, ontvangen d.d. 31 januari 2024: Indiener 3

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en zijn afkomstig van belanghebbenden (want: direct omwonenden, gebruikers en/of eigenaren), en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

#### 4. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

| Nr<br>1 | Indiener 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.      | <p><b>Suggestie, ten onrechte dat alle gronden in het plangebied zijn verworven</b></p> <p>Indiener stelt vast dat in de tekst van de Toelichting van het bestemmingsplan in Hoofdstuk 2 onder de titel 2.2 ‘Stedenbouwkundige uitgangspunten (november 2023)’ de indruk wordt gewekt dat alle gronden in het plangebied Markvelden Noord verworven zijn door de gemeente of door marktpartijen. Indiener stelt dat dit niet het geval is en dat hij eigenaar is van 2 percelen in het plangebied (ZVB00N57 en ZVB00N58). Tot nu toe heeft de gemeente alleen aangegeven de intentie te hebben tot verwerving. Indiener verwijst ook naar Hoofdstuk 2.3 ‘Toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan’. Hier wordt aangegeven dat in het bestemmingsplan geen belemmeringen of gebruiksregels zijn opgenomen, die doelbewust huidige feitelijk gebruik zouden uitsluiten.</p> <p>Indiener verwijst in dit kader ook naar Hoofdstuk 2.3.2 ‘Toelichting op de Verbeelding’. Hierin staat dat de ondergrond van de Verbeelding is gebaseerd op de actuele (kadastrale) situatie. Dat is volgens indiener niet het geval.</p> | <p>Wij onderkennen dat op grond van de door indiener geciteerde tekst van de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, de indruk ontstaat dat de gronden van indiener zijn verworven. En dat is op dit moment niet het geval.</p> <p>Ook het huidige gebruik van het agrarisch perceel van indiener wordt door de nieuwe regeling wegbestemd en aldus onder het overgangsrecht gebracht. Wij zullen de betreffende passages in de Toelichting aanpassen.</p> <p>De verwijzing naar de bij het opstellen van de Verbeelding gebruikte kadastrale ondergrond. Deze verwijzing is naar onze mening correct en behoeft geen nadere Toelichting. Ook in het kader van de privacy-wetgeving is het niet toegestaan om in het bestemmingsplan de kadastrale percelen te koppelen aan eigenaren.</p> <p>Verder zijn en blijven wij in gesprek met indiener over de (minnelijke) verwerving van zijn gronden.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| b. | <p><b>Bemoeilijken en/of belemmeren agrarisch gebruik</b></p> <p>Indiener maakt bezwaar tegen de in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling, voorzover deze ontwikkeling de agrarische activiteiten op zijn percelen bemoeilijkt en of belemmert. Indiener wenst – zolang deze percelen zijn eigendom zijn – dat een normale bedrijfsvoering mogelijk blijft</p> | <p>Wij onderkennen dat op het moment dat de percelen van indiener nog niet door ons zijn verworven, een onbelemmerde voortzetting van het huidige agrarische gebruik mogelijk moet zijn. Wij zullen een regeling in het bestemmingsplan (Verbeelding en Regels) opnemen, die een dergelijke onbelemmerde bedrijfsvoering garandeert.</p> <p>Wij verwijzen voor een Toelichting naar paragraaf 4.8.2 van de Toelichting op de regeling:</p> <p>‘Teneinde de huidige eigenaar/pachter in de gelegenheid te stellen om de betreffende percelen agrarisch te blijven gebruiken (overgangsrecht) tot het moment van eigendomsoverdracht, wordt binnen het plangebied van Markvelden Noord binnen de woonbestemmingen, die zijn gesitueerd binnen 50 meter van deze kadastrale percelen een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting valt in 2 delen uiteen. De ingebruikname van nieuwe woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 0 - 30 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden. De ingebruikname van de woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 30-50 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van of de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden of de realisatie en instandhouding van een wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep.’</p> |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Conclusie

De zienswijze van indiener geeft aanleiding tot de navolgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

### TOELICHTING

#### Onder 2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten (november 2023)

Inleiding. 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.

#### Onder 2.3 Toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan

##### 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 huidige feitelijk gebruik zouden uitsluiten.~~

#### Onder 4.8.2 onder Spuitzonering wordt de navolgende tekst toegevoegd:

*Zone 5 - Noordwestrand westelijk deel Markvelden Noord (kadastrale nummers aangrenzende agrarische percelen: ZVB00N57- en 58)*

#### *Beschrijving situatie*

*De betreffende kadastrale percelen hebben binnen het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk' een agrarische bestemming. Deze percelen worden momenteel ook als zodanig gebruikt door eigenaar/pachter. Een deel van het perceel ZVB00N57 ligt langs het Zwanegat en wordt gebruikt als ontsluitingsweg voor het betreffende agrarische perceel. In het voorliggende bestemmingsplan hebben deze percelen de bestemming 'Groen' verkregen. Deze percelen zullen worden verworven door de gemeente en als zodanig worden ingericht.*

#### *Specifieke maatregelen*

*Teneinde de huidige eigenaar/pachter in de gelegenheid te stellen om de betreffende percelen agrarisch te blijven gebruiken (overgangsrecht) tot het moment van eigendomsoverdracht, wordt binnen het plangebied van Markvelden Noord binnen de woonbestemmingen, die zijn gesitueerd binnen 50 meter van deze kadastrale percelen een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting valt in 2 delen uiteen. De ingebruikname van nieuwe woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 0 - 30 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden. De ingebruikname van de woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 30-50 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van of de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden of de realisatie en instandhouding van een wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep.*

## REGELS

### Tussenvoegen nieuw artikel 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.

### 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.

## VERBEELDING



| Nr<br>2. | Indiener 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p><b>Algemeen</b></p> <p>Indieners stellen dat zij in 2008 hebben wij dit perceel gekocht om er te gaan wonen. Het feit, dat nu pal naast ons gebouwen komen was voor ons destijds op geen enkele wijze te voorzien. Indieners geven aan dat er veel tekortkomingen zijn bij het plan en sprake is van onzorgvuldig handelen jegens de omgeving.</p> <p>Indieners betreuren het dat de ontwikkelaar/eigenaar/ initiatiefnemer nooit met ons contact heeft gezocht om e.e.a. te bespreken. Dit getuigt van een onzorgvuldige omgevingsdialoog door de initiatiefnemer/eigenaar om een goede en passende aansluiting te zoeken.</p>   | <p>Wij begrijpen uit de zienswijze dat indieners blijkbaar niet op de hoogte waren van de mogelijke uitbreidingsplannen. Toch was in de gemeentelijke Structuurvisie plus (1999) op de plek van het voorliggende plangebied al sprake van een 'Stedelijke functie afweegbaar, uitgezonderd bedrijven'.</p> <p>Wij nemen kennis van het feit dat indieners betreuren dat de ontwikkelaar/eigenaar/initiatiefnemer geen contact heeft gezocht. Wij constateren tegelijkertijd dat een vertegenwoordiging van de gemeente de afgelopen periode wel regelmatig contact met indieners heeft gehad over de planvorming. Daarnaast nemen indieners deel aan de klankbordgroep.</p> |
| b.       | <p><b>Bestemmingsplan onleesbaar</b></p> <p>Indieners stellen overspoeld te worden met een te groot aantal rapporten en onderzoeken (1681 bladzijden). Indieners vragen zich af hoe een burger 1681 bladzijden verantwoord tot zich kan nemen. Deze bladzijden moet een burger lezen om zijn rechten te behouden. Dat vinden indieners echt onrechtmatig veel en daarmee onoverzichtelijk in samenhang en getuigt niet van helderheid en duidelijkheid scheppen naar uw burgers toe.</p> <p>Daarnaast wijzen indieners de raadsleden op hun verantwoordelijkheid om deze stukken grondig door te nemen. Indieners vrezen dat dit</p> | <p>Wij hebben begrip voor de reactie van indieners en delen de mening dat sprake is van een groot aantal rapporten en onderzoeken. Ook wij moeten deze documenten - zoals door indieners aangegeven - tot ons nemen. Tegelijkertijd stellen wij vast dat het in dit geval gaat over een omvangrijk plan(gebied), waarin de realisatie van 450 nieuwe woningen met bijbehorende infrastructuur mogelijk wordt gemaakt. Op basis van de geldende wet- en regelgeving (Wet ruimtelijke ordening) zijn bij een dergelijke ontwikkeling deze onderzoeken en</p>                                                                                                                  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>besluit niet zorgvuldig vastgesteld kan gaan worden, bij een dergelijk onleesbaar geheel, waarvan niemand de samenhang inziet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>rapporten een belangrijke voorwaarde om o.a. de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen vaststellen.</p> <p>Wij delen de vrees van indieners niet dat de omvang van het bestemmingsplan de zorgvuldigheid van het besluit zal beïnvloeden. Wij zijn van mening dat de aanwezigheid van deze informatie juist bijdraagt aan een zorgvuldige besluitvorming.</p> <p>Teneinde de burger te ondersteunen bij het doornemen van het bestemmingsplan - en de samenhang van de stukken te verduidelijken - is gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond georganiseerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| c. | <p><b>Bouwhoogte van 16 en 13 meter – privacy</b></p> <p>Indieners zijn van mening dat een bouwhoogte van 16 en 13 meter geen goede overgang is naar het buitengebied. Dit gaat ten koste van privacy (in zowel o.a. zicht en geluid). M.b.t. de bouwhoogte is eerder gesuggereerd dat het om “normale” huizen gaat. Nu 13 meter en 16 meter is niet normaal. Dit is onnodige etagebouw en schept onnodige ruimte voor 4 verdiepingen!! Dit vinden wij erg schadelijk voor onze privacy en is een drama om te zien in het landelijke gebied.</p> | <p>Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van indieners hebben wij nog een keer gekeken naar de wijze waarop het (concept)stedenbouwkundig plan voor het gebied in de directe omgeving van de woning van indieners, is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Wij hebben in het stedenbouwkundig plan op de noordwesthoek van het woonblok – hoek kruising Verlengde Zuidrand en Hazeldonkse Zandweg - een hoogteaccent mogelijk gemaakt. Op deze hoek zal sprake zijn van gestapelde bouw met een maximale bouwhoogte van 16 meter (maximaal 5 bouwlagen). Dit is correct vertaald in het bestemmingsplan. Met het oog op dit hoogteaccent zullen de naastgelegen (grondgebonden) woningen o.a. langs de Hazeldonkse Zandweg, een maximale bouwhoogte mogen verkrijgen van 13 meter (maximaal 4 bouwlagen). Dit is nu ook als zodanig correct opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de overige grondgebonden woningen in het betreffende woonblok achten wij een bouwhoogte van 11 meter (maximaal 3 bouwlagen) voldoende. De maximale bouwhoogte van deze woningen zal dan ook in het bestemmingsplan worden aangepast van 13 meter naar 11 meter.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Met verwijzing naar het vorenstaande zullen de woningen direct ten westen (gelegen op een minimale afstand van ca. 37 meter van de woning van indieners) een maximale bouwhoogte van 11 meter verkrijgen (maximaal 3 bouwlagen). Alleen de hoekwoning ten noordwesten gelegen op een minimale afstand van ca. 39 meter van de woning van indieners verkrijgt een maximale bouwhoogte verkrijgen van 13 meter. Gelet op onder andere de voornoemde minimale afstand(en) tussen de nieuwe woningen en de woning van indieners en daarbij de ligging van de nieuwe woningen in het (noord)westen (+ het feit dat tussen de nieuwe woningen sprake is van een bestaande bomenrij (zie hierna zienswijze onder e.)) zijn wij van mening dat geen sprake is van een onaanvaardbaar woon-en leefklimaat (privacy) ter plaatse van de woning van indieners.</p> |
| d. | <p><b>Ontsluitingsweg pal naast de woning</b></p> <p>Indieners stellen vast dat er nu een ontsluitingsweg van deze wijk pal naast hun komt te liggen. Op deze weg zullen mensen wandelen, maar zal ook met motorvoertuigen gereden worden. En zo ook met scooters en brommers. Het feit dat er richting de rotonde op de noordoostelijk hoek nog een verkeersdoorsteek komt, zal er voor zorgen dat er dus nog meer optrekkend en afremmend verkeer naast de woning van indieners gaat plaatsvinden. Indieners verzoeken deze verkeer aantrekkende doorgang te verwijderen, zodat het een rustiger straat of woonerf gaat worden. Op de nu voorgestelde manier komt er ineens een ondoorzichtige en onverwachte toeloop op de parallelweg aan de rotonde, die niet verantwoord is en waarbij de nachtrust verstoord wordt.</p> | <p>Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van indieners zullen wij deze extra ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer (verkeersverbinding met de parallelweg van de Hazeldonkse Zandweg) niet aanleggen en aldus de verkeersbestemming ter plaatse wijzigen in een groenbestemming.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**e. Inrichting: Aanleg weg direct tegen bestaande bomenrij**

Indieners signaleren dat in het voorliggende inrichtingsplan een weg wordt geprojecteerd tegen bestaande populierenbomen. Indieners voorzien mogelijke schade aan auto's en passanten. Indieners zien liever dat die weg niet onder en nabij de boomkruinen komt en stellen de gemeente bij voorbaat aansprakelijk als daar schade uit voortkomt.

Indieners geven daarnaast aan dat als zij de bomenrij willen gaan herstellen, mensen uit dat blok gaan klagen over 'hun' uitzicht en wij telkens de pineut zijn als er eens takken op de nabij gelegen weg waaien. En het is bekend dat dit deze bomen makkelijker last hebben van breuk

Wij hebben naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van indieners nog een keer nauwkeurig gekeken naar de voorlopige stedenbouwkundige inrichting van de openbare ruimte (ligging weg) ter plaatse van de aanwezige bomenrij. Wij hebben vervolgens deze voorgenomen ligging van de weg ter plaatse van de bomenrij van indieners, vertaald in de ligging van de verkeersbestemming op de Verbeelding van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de verkeersbestemming ter plaatse is verkleind, en tegelijkertijd de groenbestemming ter hoogte van het perceel van indieners is verbreed. In het onderstaande een uitsnede van de Verbeelding (incl. maatvoering van de groenbestemming).



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| f. | <p><b>Inrichting: Verzoek verbreden bestaande sloot</b></p> <p>Indieners vrezen bij het droogvallen van de bestaande sloot tussen hun perceel en het plangebied in de zomer voor loslopende honden en mensen op hun perceel. Indieners verzoeken om een verbreding van de sloot aan de zijde van de ontwikkeling (met een kwalitatieve verplichting voor alle toekomstige eigenaren om die in stand te houden).</p> <p>Indieners willen weten hoe breed een sloot wordt en hoe die onderhouden gaat worden. Nu ging dat via de akker, maar als daar straks plantsoengewassen staan, krijgt dat een andere invulling. Indieners stellen dat het de ontwikkelaar/initiatiefnemer zou sieren als er overleg over invulling van die groenstrook en/of verbreding van de sloot komt.</p> | <p>Wij nemen kennis van de zorgen van indieners en het verzoek.</p> <p>Het verbreden van de bestaande sloot is (vooralsnog) niet aan de orde. Hierbij wordt opgemerkt dat een eventuele verbreding van de sloot is wel mogelijk is binnen de voorliggende bestemmingsplanregeling. Wij houden bij de inrichting van onze gronden rekening met de eisen van het waterschap voor wat betreft het onderhoud van de watergang.</p> <p>Wij zullen (samen met ontwikkelende partijen) over de detaillering van de inrichting van de openbare ruimte grenzend aan het perceel van indieners komende periode in overleg treden met indieners over de (on)mogelijkheden.</p>                                                                                                                                                                                                                                      |
| g. | <p><b>Sputzone</b></p> <p>Indieners geven aan dat het achter hun woning gelegen perceel weideland een agrarische functie heeft en daar wordt nog af en toe gespoten. Indieners stellen dat er gelet op de huidige bebouwingsmogelijkheid geen voldoende rekening gehouden met een driftzone van 50 meter vanaf hun landerijen. Alhoewel indieners minimaal trachten te spuiten met bestrijdingsmiddelen, dient dit recht hen niet ontnomen te worden en anderzijds dient u de nieuwe bewoners een veilige omgeving te bieden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Wij hebben in het voorliggende plan rekening gehouden met de aanwezigheid van het agrarische perceel van indieners. In paragraaf 4.8 Bedrijven en milieuzonering van de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt onder het tussenkopje 'Sputzonering' uitgebreid aandacht besteed aan de relatie tussen het op basis van het bestemmingsplan mogelijk gemaakte agrarisch gebruik van dit perceel en de nieuw te realiseren woonwijk. Met verwijzing naar het uitgevoerde locatie-specifieke onderzoek (incl. specifieke maatregelen) wordt een minimale afstand van 30 meter voldoende geacht voor een onbelemmerde (toekomstige) voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering door indieners enerzijds en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen anderzijds. Van het ontnemen van een recht om te spuiten met bestrijdingsmiddelen is dan ook geen sprake.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Indieners verzoeken om een grotere bouwafstand te hanteren en zorgen voor een haagbeplanting van voldoende omvang. In dit plan is daartoe geen garantie opgenomen.</p> <p>Ook de afvoer van water is niet concreet inzichtelijk gemaakt en gegarandeerd. Door eventuele hoogteverschillen en meer verstening en indeling is het niet ondenkbaar dat het water van de weg inclusief pek en olieresten bij ons in de gedeelde sloot spoelen. Gelieve het plan hierop aan te passen, dan wel goed garanties op te nemen.</p>                                                                                                                                           | <p>Met verwijzing naar de inhoud van de eerdergenoemde paragraaf 4.8 is een grotere bouwafstand niet noodzakelijk en is in de juridische regeling van het bestemmingsplan (artikel 7.3.5 Regels + Verbeelding) als specifieke maatregel de voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij het in gebruik nemen van de woningen ter hoogte van de agrarische bestemming van indieners, afhankelijk is gesteld van de realisatie van een wintergroene streekeigen windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 m diep. Er is door middel van deze voorwaardelijke verplichting een garantie opgenomen voor de aanleg hiervan.</p> <p>In deze fase van de planvorming is een dergelijke detaillering van de plannen nog niet voor handen. Voor wat betreft de afvoer van hemelwater zullen wij ons conformeren aan de eisen van het Waterschap en het Gemeentelijk Waterplan</p> |
| h. | <p><b>Planschaderisico-analyse</b></p> <p>Indieners geven aan dat het gebruikelijk en aan te bevelen is dat er een planschaderisicoanalyse opgemaakt wordt, welke onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke beslissingsproces. Dit is om te voorkomen, dat mogelijk later gemeenschapsgelden van een gemeente niet aangetast worden, als er planschade ingediend wordt. Dat wordt veelal met een ontwikkelaar dan in een aparte pot gedaan.</p> <p>Indieners verzoek om inzage aangezien indieners van mening zijn dat er op hun locatie sprake is van planschade is, omdat bij aanschaf door ons destijds geheel niet te voorzien was dat deze ontwikkeling er zou</p> | <p>Om te beginnen zijn wij van mening, dat er in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan geen verplichting bestaat om een planschaderisico-analyse op te stellen. Planschade-risico speelt een rol bij de toetsing van de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dit geval is deze financiële uitvoerbaarheid mede gegarandeerd doordat het gemeentelijke financiële risico van een eventueel verschuldigde planschadevergoeding door middel van een overeenkomst voor een groot deel van het plangebied is doorgelegd naar de betreffende ontwikkelaar van het plangebied. Voor alle duidelijkheid hebben wij dit nu ook verwerkt in de Toelichting.</p> <p>Overigens merken wij op dat indien men van mening is dat er sprake is van planschade, een (separaat) verzoek om vergoeding van planschade</p>                                     |

|                                                                                             |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| komen, zouden wij en n.a.w. ook de politiek inzage hebben in de evt. begrootte planschades. | kan worden ingediend bij de gemeente. Bij de behandeling van dit verzoek wordt onder andere onderzocht of sprake is van voorzienbaarheid. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Conclusie

De zienswijze van indiener geeft aanleiding tot de navolgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

### TOELICHTING

Geactualiseerde tekst paragraaf 4.8.2 onder Spuitzonering voor wat betreft het agrarisch perceel van indieners.

Zone 3 – Deel zuidostrand oostelijk deel Markvelden Noord (kadastrale nummer aangrenzende agrarische perceel: ZVB00N1519)

#### *Beschrijving situatie*

*Het betreffende kadastrale perceel grenst aan de noordwestzijde aan het nieuw te ontwikkelen plangebied. De woonbestemming - ofwel de realisatiemogelijkheid van nieuwe woningen (incl. tuinen) - ligt op een afstand van minimaal 30 meter van deze agrarische bestemming.*

#### *Theoretisch teelt (incl. gebruik gewasbeschermingsmiddelen)*

*Het kadastrale perceel heeft in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk een agrarische bestemming (zie hierboven). Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is binnen deze agrarische bestemming is niet beperkt. Verder is direct grenzend aan het betreffende agrarische perceel sprake van een bestaande woonbestemming (Hazeldonkse Zandweg 34).*

#### *Feitelijke teelt*

*Het betreffende kadastrale perceel wordt momenteel gebruikt als tuin bij de woning Hazeldonkse Zandweg 34. Bij het (beperkte) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen houden de eigenaren mede rekening met de aanwezigheid van hun eigen woning. Op basis van de beschikbare gegevens uit de Basisregistratie Percelen is het perceel in het verleden alleen gebruikt voor akkerbouw.*

#### *Specifieke omstandigheden*

*Tussen de 'woongebied'-bestemming en de agrarische bestemming bevindt zich geen A-watgang van het waterschap. Wel grenst het kadastrale perceel (agrarische gronden) aan de noordoostzijde direct aan het woonperceel Hazeldonkse weg 34 (woonbestemming). De betreffende gronden zijn momenteel in gebruik als tuin bij deze woning (en). Bij het (beperkte) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen houden de eigenaren mede rekening met de aanwezigheid van hun eigen woning. De nieuwe woningen in het naastgelegen plangebied liggen in het (noord)westen van het kadastrale perceel. Gelet op de heersende*

*windrichting (zuid-zuidwestelijke richting) levert deze windrichting in dit geval een positieve bijdrage aan het voorkomen van drift (richting de nieuwe woonpercelen).*

#### *Specifieke maatregelen*

*Als extra driftreducerende maatregel zal aan de zijde van het nieuwe woongebied, dat wordt gerealiseerd aan de noordoostzijde van het kadastrale perceel, een wintergroene streekeigen windhaag geplaatst van tenminste 2 meter hoog en 0,80 meter breed. De plaatsing van deze windhaag zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen binnen de woonbestemming, waarbij de ingebruikname van het betreffende deel van de woningen wordt gekoppeld aan de plaatsing van de windhaag.*

#### *Conclusie zone 3*

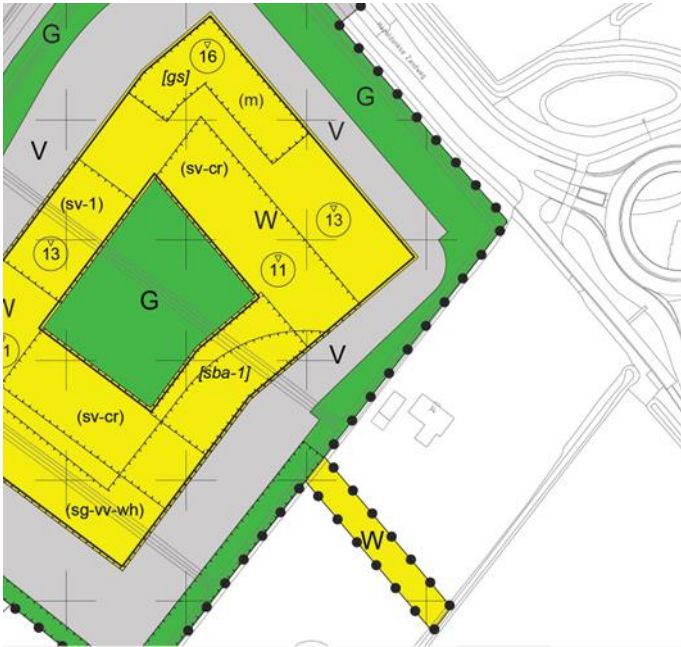
*Met verwijzing naar de vorenstaande locatiespecifieke omstandigheden (incl. specifieke maatregelen) en hetgeen eerder in zijn algemeenheid in deze paragraaf is opgemerkt over de richtafstand, is ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied ter hoogte van zone 3 sprake van een goed woon-en leefklimaat en wordt tegelijkertijd het agrarisch bedrijf dat gebruik maakt van de aangrenzende agrarische percelen niet in zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering belemmerd.*

#### Paragraaf 5.1 Kostenverhaal

3e alinea (nieuwe tekst): 'Voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met betrokken marktpartijen die plangebied 1a (zie paragraaf 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.'

#### VERBEELDING

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 woningen in het oostelijk deel van het plangebied wordt teruggebracht van 13 meter naar 11 meter (zie hieronder een uitsnede van de Verbeelding)
3. De verkeersbestemming aan de noordoostzijde van het plangebied (verbinding naar Hazeldonkse Zandweg) wordt gewijzigd in een Groen-bestemming. Ook wordt de groen-bestemming 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).



| Nr<br>3 | Indiener 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.      | <p><b>Belemmering uitvoering agrarische activiteiten</b></p> <p>Indiener maakt bezwaar tegen de in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling, voorzover deze ontwikkeling de agrarische activiteiten op zijn percelen bemoeilijkt en of belemmert. Indiener wenst – zolang deze percelen zijn eigendom zijn – dat een normale bedrijfsvoering mogelijk blijft</p> | <p>Wij onderkennen dat op het moment dat de percelen van indiener nog niet door ons zijn verworven, een onbelemmerde voortzetting van het huidige agrarische gebruik mogelijk moet zijn. Wij zullen een regeling in het bestemmingsplan (Verbeelding en Regels) opnemen, die een dergelijke onbelemmerde bedrijfsvoering garandeert.</p> <p>Binnen het plangebied zal ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen binnen een strook met een breedte van 50 meter (richtafstand spuitzone) grenzend aan de kadastrale percelen van indiener, een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Deze voorwaardelijk verplichting zal de ingebruikname van de nieuwe woningen afhankelijk stellen van het beëindigen van de agrarische activiteiten op het perceel van indiener. Op deze wijze is een onbelemmerd agrarisch gebruik van deze gronden door indiener gegarandeerd.</p> |
| b.      | <p><b>Suggestie – geen belemmeringen</b></p> <p>Indiener verwijst naar Hoofdstuk 2.3 'Toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan'. Hier wordt aangegeven dat in het bestemmingsplan geen belemmeringen of gebruiksregels zijn opgenomen, die doelbewust huidige feitelijk gebruik zouden uitsluiten. Dit is nu niet het geval.</p>                                    | <p>Het huidige gebruik van het agrarisch perceel van indiener wordt door de nieuwe regeling wegbestemd, en aldus onder het overgangsrecht gebracht. Wij zullen de betreffende onjuiste passages in de Toelichting aanpassen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Conclusie

De zienswijze van indiener geeft aanleiding tot de navolgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

## TOELICHTING

### Onder 2.3 Toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan

#### 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 4.8.2 onder Spuitzonering wordt de navolgende tekst toegevoegd:

Zone 5 - Noordwestrand westelijk deel Markvelden Noord (kadastrale nummers aangrenzende agrarische percelen: ZVB00N57- en 58)

#### *Beschrijving situatie*

*De betreffende kadastrale percelen hebben binnen het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk' een agrarische bestemming. Deze percelen worden momenteel ook als zodanig gebruikt door eigenaar/pachter. Een deel van het perceel ZVB00N57 ligt langs het Zwanegat en wordt gebruikt als ontsluitingsweg voor het betreffende agrarische perceel. In het voorliggende bestemmingsplan hebben deze percelen de bestemming 'Groen' verkregen. Deze percelen zullen worden verworven door de gemeente en als zodanig worden ingericht.*

#### *Specifieke maatregelen*

*Teneinde de huidige eigenaar/pachter in de gelegenheid te stellen om de betreffende percelen agrarisch te blijven gebruiken (overgangsrecht) tot het moment van eigendomsoverdracht, wordt binnen het plangebied van Markvelden Noord binnen de woonbestemmingen, die zijn gesitueerd binnen 50 meter van deze kadastrale percelen een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting valt in 2 delen uiteen. De ingebruikname van nieuwe woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 0 - 30 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden. De ingebruikname van de woningen gesitueerd binnen een afstand tussen 30-50 meter van de agrarische bestemming wordt afhankelijk gesteld van of de beëindiging van de agrarische activiteiten op de betreffende gronden of de realisatie en instandhouding van een wintergroene windhaag van minimaal 2 meter hoog en 0,80 meter diep.*

## REGELS

### Tussenvoegen nieuw artikel 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.

#### 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.

#### VERBEELDING



# 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

2° 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

Bijlage 1 bij Nota van beantwoording zienswijzen:

Staat van wijzigingen - OBP Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel

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 Aeries 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 paragraaf 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 van de woningbouw en de infrastructurele voorzieningen heeft de gemeenteraad op 28 september 2023 een besluit genomen om dit bedrag ter beschikking te stellen. '

Bijlage 1 bij Nota van beantwoording zienswijzen:

Staat van wijzigingen - OBP Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel

### 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 Zevenbergen 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](http://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. Aeries 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 belangrijkste 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 afwijkmogelijkheden 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 henummeren)

- 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 Landschapskwaliteitsplan.~~

## **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 m<sup>2</sup> 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

Bijlage 1 bij Nota van beantwoording zienswijzen:

Staat van wijzigingen - OBP Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel

toegestaan wanneer binnen het aanduidingsvlak groenvoorzieningen met een oppervlakte van tenminste 500 m<sup>2</sup> 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 hoofdgebouwen 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

Bijlage 1 bij Nota van beantwoording zienswijzen:

Staat van wijzigingen - OBP Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel

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'.

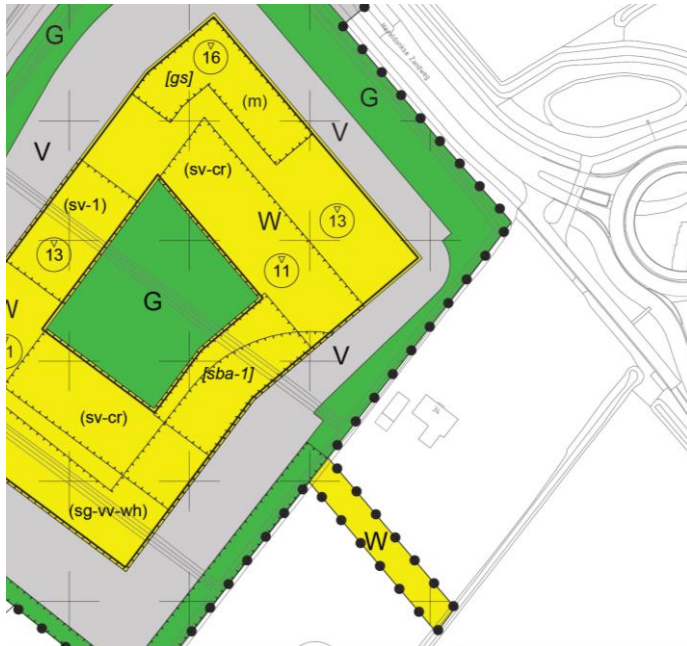
De aanduiding 'specifiek vorm van groen -voorwaardelijke verplichting -windhaag' en de aanduiding 'specifieke vorm van groen -windhaag' worden in het oostelijk deel van het plangebied verruimd (zie hieronder uitsnede van de Verbeelding-2).

Bijlage 1 bij Nota van beantwoording zienswijzen:

Staat van wijzigingen - OBP Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel

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.