Nota van beantwoording zienswijzen – ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan Markvelden-Zuid

Gemeente Moerdijk
Opgesteld: Juni 2026

1. Inleiding

In deze 'Nota van beantwoording zienswijzen' worden de ingekomen zienwijzen in het kader van het ontwerp wijzigingsbesluit 'Markvelden-Zuid' 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 paragraaf 5: Staat van wijzigingen.

2. Gevolgde procedure

Het ontwerp wijzigingsbesluit, met de daarbij behorende stukken, heeft met ingang van 21-04-2026 gedurende een termijn van zes weken, tot en met 01-06-2026 ter inzage gelegen. Het plan was in te zien via https://www.officielebekendmakingen.nl/ en via de viewer 'Regels op de kaart' (https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/). Daarnaast waren de stukken ook digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging.

3. Overzicht ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijzen ontvangen, te weten:

1. Zienswijze d.d. 1 juni 2026, ontvangen d.d. 1 juni 2026: Indiener 1

De zienswijze is ingediend binnen de termijn en is afkomstig van een belanghebbende, en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijze is in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

4. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr	Samenvatting	Beantwoording
Indiener 1		
1	Indiener is van mening dat het plan zich onvoldoende verhoudt met de in de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen.	Het realiseren van nieuwe woningen is een belangrijke gezamenlijk doelstelling van gemeente en provincie. Als gemeente hebben we in de ontwikkeling van Zevenbergen-Oost al belangrijke stappen gezet, het wijzigingsplan Markvelden Zuid is een nieuwe belangrijke stap. Het plan is meerdere malen met de indiener afgestemd en op basis van eerdere reacties ook aangevuld. Wij zijn dan ook teleurgesteld in de ingestuurde zienswijze. Het baart ons zorgen dat de indiener kiest voor het sturen van een formele zienswijze omdat op de door de indiener aangehaalde onderwerpen het plan wel degelijk aan de provinciale verordening voldoet (zoals ook in de zienswijze wordt aangegeven). Desondanks zullen we enkele verduidelijkingen in de motivering en de planregels aan brengen, zoals hieronder per ingebracht punt is aangegeven.

2a	Indiener geeft aan dat een deel van het plangebied is aangeduid als reserveringsgebied waterberging. Indiener geeft aan dat er vanuit andere belangen wordt er onderbouwd waarom ervoor gekozen is om te bouwen op deze locatie. De overwegingen zijn volgens indiener helder waarom hier, maar niet zo helder waarom niet elders.	Indiener geeft aan dat goed is onderbouwd dat de ontwikkeling op deze locatie plaatsvindt, maar niet waarom op andere locaties niet. Dit hangt uiteraard met elkaar samen. De voordelen van deze locatie zijn er niet op andere locaties. We zullen de motivering hierop aanvullen, waarbij de belangrijkste reden zich richt op de (ov-)bereikbaarheid van het gebied, ten opzichte van de andere kernen binnen de gemeente. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen: - Paragraaf 3.2.2 van de motivering is aangevuld met een onderbouwing over alternatieve locaties.
2b	Verder heeft er volgens indiener een samenwerking plaatsgevonden tussen de gemeente Moerdijk en het waterschap. Indiener ziet graag dat er een vastlegging is dat beide partijen het eens zijn met de uitgangspunten.	Als uitvloeisel van de gesloten intentieovereenkomst tussen gemeente en waterschap zijn de uitgangspunten voor de wateropgave bepaald. Hierin is allereerst bepaald wat de opgave is en of de opgave op de beoogde locatie past. Hierin is aangegeven dat voor Markvelden Zuid een waterbergingsopgave is van 6.155 m3. De berging die in het park kan plaatsvinden is in totaal (3639 + 3000 m3) 6.639m3, daarmee wordt voldaan aan de bergingsopgave. Het waterschap is de medefinancier van deze notitie en zoals al eerder aangegeven nauw betrokken bij de totstandkoming en uitwerking hiervan. Het waterschap kan dan ook volledig instemmen met het plan zoals blijkt uit de reactie op het ontwerpplan die als bijlage bij het plan zoals worden gevoegd. Verder zal de concrete uitwerking, in afstemming met het waterschap, opnieuw worden doorgerekend. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen: - Het advies van het waterschap op het ontwerp wijzigingsbesluit is als bijlage 23 aan de motivering toegevoegd. Een verwijzing hiernaar is opgenomen in paragraaf 5.10.2 van de motivering.
2c	Indiener geeft aan in de motivering nog geen concrete tabel te zien met de retentie en waterbergingsopgave. Tekstueel staan de uitgangspunten volgens indiener goed toegelicht. Indiener gaat ervan uit dat de doorrekening nog in detail gedaan zal worden.	De wateropgave is nader uitgewerkt in een uitgebreide memo, welke is opgenomen als bijlage 13 bij de motivering. In de waterparagraaf in de motivering staan de belangrijkste zaken uit deze memo samengevat. De gevraagde tabel staat in bijlage 13, maar zal voor de volledigheid ook worden toegevoegd aan de waterparagraaf in de motivering. In het plan is (met name in het park, met meer dan 6.500 m3) voldoende ruimte om de benodigde waterberging te realiseren. Zoals onder het vorige punt al aangegeven, zal, in voorbereiding van de

		vergunningverlening, de concrete uitwerking worden doorgerekend en afgestemd met het waterschap. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen: - In paragraaf 5.10.2 van de motivering is een tabel opgenomen met de waterbalans.
3a	Indiener geeft aan dat wanneer er een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in landelijk gebied deze gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat voor een stedelijke ontwikkeling om een investering die gelijk is aan 1 % van de totale gronduitgifteprijs. Indiener leest in de motivering dat de investering ruim aan de eisen voldoen, maar het is volgens indiener onbekend welk bedrag daadwerkelijk vanuit het project in kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geïnvesteerd. Het is volgens indiener niet duidelijk welke elementen van het Park Markvelden onderdeel zijn van de kwaliteitsverbetering landschap of bijvoorbeeld onderdeel zijn van de watercompensatie. Ook een concrete uitwerking ontbreekt. Ook een berekening van de aanlegkosten van het zuidelijk deel van het park ontbreekt. Het is volgens indiener daardoor niet inzichtelijk welke bedragen welke bedragen daadwerkelijk toegeschreven kunnen warden aan de kwaliteitsverbetering landschap en of aan deze kwaliteitsverbetering wordt voldaan. Verder is het niet duidelijk of de kwaliteitsverbetering landschap volledig wordt gerealiseerd in Park Markvelden of ook voor een deel in het gebied Markzoom. Voor de kwaliteitsverbetering landschap ziet indiener graag de verschillende onderdelen bij elkaar in een hoofdstuk of bijlage. Het gaat dan om de analyse van het landschap, een landschapsplan (waarin duidelijk aangegeven is welke onderdelen deel uit maken van de kwaliteitsverbetering landschap), een bijbehorende berekening en de afspraken die hierover gemaakt zijn.	In de vastgestelde grondexploitatie blijkt dat circa 28 miljoen aan opbrengsten te verwachten zijn. 1% hiervan is € 280.000, -. In dezelfde grondexploitatie is opgenomen dat de aanlegkosten van het park circa 2 miljoen zijn. Omdat de aanbesteding van het park nog plaats dient te vinden nemen we geen verdere detaillering in een openbaar stuk, zoals het omgevingsplan, op. Dit is ook de reden dat er bij het raadsbesluit geen SSK ramingen zijn opgenomen. Indien gewenst kunnen we (ambtelijk) aan de hand van opgestelde SSK raming aantonen dat van de 2 miljoen voor het Parkdeel Zuid, minimaal € 280.000,- wordt besteed aan uitsluitend de bestekspost 'Groenwerkzaamheden'. In de SSK raming zijn onderstaande inhoudelijke onderdelen opgenomen: GROENWERKZAAMHEDEN Leveren en planten bomen stamomtrek 20-25 cm Leveren en aanbrengen meerstammige boom Inboeten bomen Inzaaien bloemrijk gras mengsel Leveren en aanbrengen rietpartijen Leveren en aanbrengen bosplantsoen Leveren en aanbrengen solitaire heesters Leveren en aanbrengen oeverbeplanting Deze posten vallen uiteraard geheel buiten werkzaamheden die te relateren zijn aan waterberging. Onze insteek is dat we met het park en (later) de aanleg van Markzoom juist veel meer doen dan nodig en daarmee de formele grens van de 1% ruim overschrijden en dat een nadere bebouwing gelet op het verschil tussen de vastgestelde 2 miljoen en € 280.000,- niet nader onderbouwd hoeft te worden in een openbaar stuk.

		Verder vraagt de indiender om een bundeling van alle teksten die betrekking hebben op dit onderdeel. De teksten die betrekking hebben op dit onderdeel staan in slechts verspreid over twee paragrafen in de motivering (paragraaf 2.3.4 en 3.2.2). Verder wordt verwezen naar het landschapsplan, dat is opgenomen als bijlage 22 bij de motivering. Per abuis is echter een verkeerd PDF-bestand opgenomen als bijlage 22, deze zal worden vervangen door het voorlopig ontwerp van het landschapsplan. Een verdere bundeling van deze onderdelen is wat ons betreft niet nodig. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen: - Bijlage 22 is vervangen door het voorlopig ontwerp van het landschapsplan voor Park Markvelden.
3b	In paragraaf 3.2.2 van de motivering wordt volgens indiener verwezen naar een realisatieverplichting voor het park die is opgenomen in de regels die horen bij deze omgevingsplanwijziging. In de regels is terug te lezen dat de activiteiten binnen het werkingsgebied woongebied Markvelden-Zuid alleen zijn toegestaan wanneer er ter plaatse van het werkingsgebied Park Markvelden minimaal 50% van de oppervlakte groen- en/of watervoorzieningen zijn aangelegd. Wanneer de overige 50% gerealiseerd moet zijn is volgens indiener niet duidelijk. Met deze regel wordt volgens indiener niet geborgd dot de aan te leggen groen en/of watervoorzieningen passen binnen de kaders voor kwaliteitsverbetering van het landschap die gesteld zijn in de provinciale verordening en het regionale afsprakenkader. Dit moet aangepast worden zodat de kwaliteitsverbetering landschap daadwerkelijk in de regels wordt geborgd.	Omdat slechts een deel van het park kwalificeert als landschappelijke inpassing is ervoor gekozen om ook maar een deel te koppelen aan een realisatieverplichting. Hoewel niet strikt noodzakelijk zullen we een realisatie verplichting op nemen voor de resterende 50% van het werkingsgebied Park Markvelden voor de ingebruikname van de laatste woning in het plangebied. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen: - Aan de realisatieverplichting (artikel 21.87 van de regels) is een lid toegevoegd welke regelt dat onder de vereiste groen- en watervoorzieningen, wordt verstaan de groen- en watervoorzieningen welke benodigd zijn voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering conform de afspraken uit het regionale afsprakenkader. - Aan de realisatieverplichting is een lid toegevoegd welke borgt dat de resterende 50% van het gebied Park Markvelden dient te zijn gerealiseerd voordat de laatste woning binnen het woongebied Markvelden-Zuid in gebruik is genomen.
4	Er zijn volgens indiener geen wijzigingen van de regels voor bouwen op een bodemgevoelige locatie voorzien. In het ontwerp wijziging Omgevingsplan zijn onze instructieregels van artikel 5.20 omgevingsverordening nog niet verwerkt. Op grond van de instructieregels van artikel 5.20 OV is bodemonderzoek noodzakelijk	In voorliggende wijziging van het omgevingsplan is ervoor gekozen om H22 (Bruidsschat regels) uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan in tact te laten. Dit houdt onder andere in dat er wordt verwezen naar de vergunningplicht voor bouwactiviteiten uit artikel 22.26. Op deze vergunningplicht zijn de beoordelingsregels uit artikel 22.29 in ieder geval van toepassing. In deze

	bij een bouwactiviteit voor een gebouw of gedeelte van een gebouw dot de bodem raakt, onafhankelijk van de verblijfsduur in het gebouw. Indiener geeft aan dat het verstandig is om te verwijzen naar de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan als artikel 5.20 OV in het wijziging omgevingsplan niet verwerkt is.	specifieke titel (21.1. Woningbouwontwikkeling Markvelden-Zuid) nemen we dus enkel de ruimtelijke bouwregels op, naast de beoordelingsregels die al gelden vanuit het tijdelijk deel. In artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder c, is geregeld dat een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie alleen mag worden gebouwd als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden. En als dit wel het geval is, dat sanerende maatregelen worden genomen. Artikel 22.30 en 22.31 geven nog een nadere invulling aan de regels over de bodemkwaliteit. Verder zijn ook de indieningsvereisten uit artikel 22.35 van toepassing, waarin in onder j de nodige bodemonderzoeken (conform paragraaf 5.2.2. Bal) en eventueel een saneringsplan word uitgevraagd. Een verwijzing naar deze regels is wat ons betreft dubbelop en foutgevoelig, gelet op toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan waarin uiteindelijk ook het tijdelijk deel zal worden verwerkt. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

5. Staat van wijzigingen

<u>Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen</u>
Motivering

- Paragraaf 3.2.2 van de motivering is aangevuld met een onderbouwing over alternatieve locaties.
- Het advies van het waterschap op het ontwerp wijzigingsbesluit is als bijlage 23 aan de motivering toegevoegd. Een verwijzing hiernaar is opgenomen in paragraaf 5.10.2 van de motivering.
- In paragraaf 5.10.2 van de motivering is een tabel opgenomen met de waterbalans.
- Bijlage 22 is vervangen door het voorlopig ontwerp van het landschapsplan voor Park Markvelden.

Regels

- Aan de realisatieverplichting (artikel 21.87 van de regels) is een lid toegevoegd welke regelt dat onder de vereiste groen- en watervoorzieningen, wordt verstaan de groen- en watervoorzieningen welke benodigd zijn voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering conform de afspraken uit het regionale afsprakenkader.
- Aan de realisatieverplichting is een lid toegevoegd welke borgt dat de resterende 50% van het gebied Park Markvelden dient te zijn gerealiseerd voordat de laatste woning binnen het woongebied Markvelden-Zuid in gebruik is genomen.

Ambtshalve wijzigingen

Motivering

- Paragraaf 7.3 is aangevuld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit en voorliggende zienswijzennota is opgenomen als bijlage 24 bij de motivering.

Regels

- Naar aanleiding van ambtelijk overleg is er voor gekozen om de titel van hoofdstuk 21 te wijzigingen naar 'Ontwikkelplannen'. Titel 21.1 wijzigt naar 'Markvelden-Zuid, Zevenbergen'.
- Naar aanleiding van ambtelijk overleg met betrekking tot geluid is een nieuw artikel 21.35 'Specifieke zorgplicht geluidbelasting op gevel' opgenomen, waarin wordt geregeld dat er moet worden voldaan aan de standaardwaarde voor geluid conform het Besluit kwaliteit leefomgeving. En, wanneer dit niet mogelijk is, dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels voor geluidgevoelige gebouwen.
- In het verlengde van vorig punt is een nieuw artikel 21.56 'Beoordelingsregels geluid, vergunningplicht artikel 22.26' opgenomen, welke verplicht tot het met een akoestisch onderzoek aantonen van deze voorwaarden.
- Voor het borgen van voldoende parkeergelegenheid en het introduceren van een toetsmoment voor dit aspect, is een nieuw artikel 21.57 'Beoordelingsregels parkeren, vergunningplicht artikel 22.26' opgenomen.
- Artikel 21.44 (toepassingsbereik beroep of bedrijf aan huis) verwijderd, deze was overbodig.
- Artikel 21.57, lid 2 aangepast (formulering bouwregels rug-aan-rug woningen), begripsbepaling rug-aan-rug-woningen toegevoegd aan de bijlage met begripsbepalingen.
- Artikel 21.61 aangepast (bouwregels maatschappelijk), duidelijk geregeld dat het om een gebouw t.b.v. maatschappelijke activiteit gaat.
- Artikel 21.65 aangepast (bouwregels nutsvoorzieningen, Markvelden-Zuid: groen) sport/speelvoorzieningen uit de regels voor gebouwen binnen dit gebied verwijderd.
- Artikel 21.66 (bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde in groengebieden) aangepast, de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen van maximaal 9 meter zijn nu los getrokken van overige bouwwerken (maximaal 4 meter).
- Artikel 21.67 ('verplichting groene daken') verwijderd, want deze overbodig nu de eis is toegevoegd aan bouwregels voor nutsvoorzieningen.
- Formulering van bouwregels in restrictiegebied archeologie aangepast, conform het onlangs vastgestelde Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Moerdijk - Centrum Zevenbergen, centrumrandzone en wijk Torenveld (gedeeltelijk).
- Artikel 21.82 aangepast ('aanvraagvereisten aanlegactiviteiten'), aanvraagvereisten uit artikel 22.284 overgenomen.
- Formulering overgangsrecht aangepast, conform de andere gebiedsontwikkelingen.
- Ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit zijn de benodigde aanpassingen aan de (naamgeving van) annotaties en een aantal technische wijzigingen doorgevoerd.

Tevens zijn er ondergeschikte wijzigen, zoals taalkundige verbeteringen, doorgevoerd in zowel de motivering als in de regels.