
Bestemmingsplan “De Verrekijker 1, Sint Jansteen”.

Notitie
Beantwoording zienswijzen.

Hulst, 15 juli 2021

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen.....	4
	2.1 Ingediende zienswijze.....	4
	2.2 Ontvankelijkheid.....	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijze	5

Bijlagen: geen

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “De Verrekijker 1, Sint Jansteen” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 11 februari tot en met 24 maart 2021 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn acht zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijze. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 is een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijze

De navolgende (rechts)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen:

1. ... (zienswijze van ... (geen datum in brief), ontvangen op 4-3-2021, registratienummer 21.00792)
2. ... (zienswijze van ... (geen datum in brief), ontvangen op 5-3-2021, registratienummer 21.00803)
3. ... (zienswijze van 10-3-2021, ontvangen op 12-3-2021, registratienummer 21.00908)
4. ... (zienswijze van 16-3-2021, ontvangen op 17-3-2021, registratienummer 21.00963)
5. ... (zienswijze van 19-3-2021, ontvangen op 23-3-2021, registratienummer 21.01018)
6. ... (zienswijze van 20-3-2021, ontvangen op 23-3-2021, registratienummer 21.01019)
7. ... (zienswijze van 23-3-2021, ontvangen op 23-3-2021, registratienummer 21.01033)
8. ... (zienswijze van 23-3-2021, ontvangen op 24-3-2021, registratienummer 21.01046)

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen is tijdig ingediend. Op grond hiervan wordt de zienswijze ontvankelijk geacht.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze 1

Samenvatting

- a. Door fase 2b van het bestemmingsplan in te voeren (namelijk het bak proces van kaassnacks) ondervindt onze wijk geuroverlast (frituur/ baklucht). De geur verspreid zich in de hele omgeving van St. Paul en naar gelang de windrichting ondervinden verschillende bewoners hier overlast van. Zoals in bestemmingsplan beschreven staat zou St. Paul deze bakprocedure volcontinu willen maken wat voor de woonomgeving dus zou betekenen dat er 8760 uur per jaar geuroverlast is. Dit is niet acceptabel. Deze geuroverlast leidt tot een groot kwaliteitsverlies van de woonomgeving.
In bijlage 2 "geuronderzoek" (6 maart 2020) staat vermeld dat een schoorsteen is geplaatst van 25 meter hoogte om een geurverwijderingsrendement van 95% te bereiken. Dit kan niet correct zijn. De schoorsteen is geplaatst, maar er is nog steeds veel geuroverlast. De schoorsteen werkt dus ruim onvoldoende om de levenskwaliteit in de omgeving te waarborgen.
In bijlage 2 "geuronderzoek" (6 maart 2020) worden er ook resultaten en cijfers gebruikt die zijn vastgesteld bij geuremissie metingen in januari 2019 bij bedrijf Vonku op de Amerikaweg te Hulst. Deze resultaten worden dan verder gebruikt in het geuronderzoek voor op de locatie Verrekijker 1. De resultaten van locatie Verrekijker zijn dus theoretische berekeningen en speculaties. Een geuronderzoek gebaseerd op resultaten van een andere locatie, ander tijdspanne en zonder schoorsteen. Dit geuronderzoek is dus niet gemaakt op basis van vastgestelde feiten aan de Verrekijker 1. En zou opnieuw moeten worden uitgevoerd op een onverwacht moment.
Het kan onmogelijk de bedoeling zijn van de gemeente Hulst om een deel van zijn bewoners te hinderen met geuroverlast en een fabriek die eigenlijk op een bedrijven/industrieterrein thuis hoort te plaatsen in een woonwijk. Met als gevolg dat de leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving naar beneden wordt gehaald. Er zijn al vele klachten over deze geuroverlast doorgegeven aan de RUD. De RUD heeft ook meerdere malen de geuroverlast vastgesteld en contact gehad met St. Paul. Bewoners zullen blijven contact opnemen met de RUD als er geen gehoor wordt gegeven aan hun klachten en er geen oplossing voor de geuroverlast wordt genomen door St. Paul.
- b. In punt 5.4 luchtkwaliteit van het Bestemmingsplan staat te lezen dat er 82 extra voertuigbewegingen per etmaal zijn te verwachten. Losstaande van het feit dat deze extra voertuigen invloed zullen hebben op de luchtkwaliteit, moeten we ook denken aan de extra drukte die deze voertuigen zullen geven op een van de meest gebruikte toegangspunten van St Jansteen.
De veiligheid in de omgeving van de Verrekijker komt in het gedrang door vrachtwagens die verkeerd rijden en zich achterwaarts draaien op de kruising Verrekijker/Geslechtendijk. Dit gebeurt nu al bijna dagelijks. Naast al het extra vrachtverkeer zal er ook sprake zijn van extra voertuigen van het personeel die allemaal deze toegangsweg moeten passeren en door het volcontinu systeem zal dit gedurende de hele dag zijn.
Verder wordt de Veldweg richting het bedrijventerrein Hulst veelvuldig en onvoorzichtig gebruikt door voertuigen van St. Paul. De Veldweg is een weg die enkel toegankelijk is voor zwakke weggebruikers en landbouwvoertuigen. En dus niet door privéwagens van St. Paul, vrachtwagens en voertuigen zonder nummerplaten. Voor de veiligheid van wandelaars en fietsers zou hier actie voor ondernomen moeten worden.
- c. Voor fase 3 van het bestemmingsplan is mogelijk een waterzuivering nodig. Deze is niet nader beschreven in het bestemmingsplan en de gevolgen hiervan zijn dan ook niet bekend. In fase 3 worden partijen kazen/boter met water (80.000 liter per dag) ontdaan van zoutkorsten. Hierbij zal een DAF-unit geïnstalleerd worden. Zoals bekend van een DAF-unit zal er als reststoffen een slib vrijkomen en zal er dus emissie van de componenten in de lucht optreden en dit geeft nog meer geuroverlast. Een waterzuiveringsinstallatie als een DAF-unit met nog meer geur- en geluidsoverlast past niet binnen een woonwijk. Deze DAF-unit zal voor nog meer overlast en klachten leiden bij de buurtbewoners.

- d. In bijlage 2 "geuronderzoek is te lezen dat de opgestelde baklijn uiteindelijk volcontinu zal werken, 365 dagen per jaar, 24 uur per dag. De buurt zal voortdurend hinder ondervinden (week, weekend, nacht) van drukte en gedurende 8760 uren per jaar overlast ondervinden van de geur die met dit bakproces gepaard gaat. Een fabriek met een volcontinu-systeem past niet in een woonwijk. St. Paul hoort met deze activiteiten thuis op een bedrijventerrein.
- e. In het bestemmingsplan zijn veel uitzonderingen gemaakt i.v.m. de toegestane bouwhoogte. Een schoorsteen van 25m, CO2 tank buiten het bouwvak van 12m, silo's buiten bouwvak van 12m, extra installaties boven op dak hoger dan 1,5m. Verder zijn er ook nog vele uitzonderingen en uitbreidingen gepland in het bestemmingsplan. In 5.5 van het bestemmingsplan staat dat de nieuwe kantoorbebouwing vanaf de openbare weg te zien is en een kwalitatief goede architectuur nodig heeft omdat dit bijdraagt tot het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Voor als de andere installaties rondom is het ook nodig dat dit mooi oogt.
Al deze uitzonderingen zorgen voor een heel onaantrekkelijke uitstraling van het hele terrein voor het dorp en ook de vooropgestelde nieuwe woonwijk op Verrekijker 2 zal hierdoor ook een lelijk uitzicht verkrijgen. Dit alles draagt zeker niet bij tot een goed woon- en leefklimaat en verder levert het ook een oncharmant binnenkomst van toeristisch Hulst.
- f. Het is belangrijk om een aantrekkelijk vestigingsklimaat te bieden voor de economie, maar dit kan en mag nietten kosten gaan van de leefkwaliteit van de inwoners. Een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving wordt door het goedkeuren van het bestemmingsplan Verrekijker 1, St. Paul niet bereikt. De waardevolle leefomgeving wordt bedreigd door een volcontinu systeem van een fabriek dat zware geuroverlast bezorgt. St. Paul hoort thuis op een bedrijventerrein en niet in een woonwijk. De geuroverlast zal een probleem blijven en de situering van de fabriek zal leiden tot een enorme daling van wooncomfort, daling van woningprijzen rondom het terrein.
- g. Wie zal er nog willen gaan wonen in het geplande nieuwbouwproject op Verrekijker 2 met zo een fabriek als burens.

Overweging

- a. De VNG-brochure is een belangrijk hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Daarbij wordt aan de hand van een richtafstandenlijst en omgevingstype de aanvaardbaarheid van functies beoordeeld. Qua omgevingstypen wordt een onderscheid gemaakt tussen de woongebieden (rustige woonwijk) en gemengde gebieden. In de onderzoeken bijbehorend het bestemmingsplan is rekening gehouden met de waarden voor een rustige woonwijk. Het gebiedstype geeft ook de richtafstand aan naar gevoelige functies. Het, voor de komst van St. Paul, sinds 2014 leegstaande expeditiecentrum van het voormalig Neckermann heeft als milieucategorie 2. St. Paul valt conform de onderverdeling eveneens in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt tot een 'rustige woonwijk'. Deze afstand wordt gemeten vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de gevoelige functie. De gebiedsgrens van St Paul is ruimschoots verder dan 30 meter gelegen van de bestemmingsgrens van gevoelige functies. Feitelijk kan dan volgens de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering verdere toetsing voor het aspect geur achterwege blijven.

In artikel 3.3.1 van de regels van het bestemmingsplan is gewaarborgd dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasverwerking' maximaal vergelijkbaar mogen zijn met een milieucategorie 2 bedrijf door het opnemen van maximale milieunormen. In de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 is geen maximale milieucategorie 2 gekoppeld bij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasverwerking', terwijl dat wel gebruikelijk is. Voor de volledigheid en duidelijkheid wordt dit toegevoegd aan de regels in artikel 3.1 lid d.

De richtafstanden zeggen echter niets over de geurbelasting of het acceptabel hinderniveau. Voor de toetsing van een geurbelasting is de richtafstand dan ook niet leidend. In de Handreiking wordt het toetsingskader aangegeven indien de richtafstand 'niet toereikend is'. Dit toetsingskader is door middel van het geuronderzoek (bijlage 2 "geuronderzoek" (6 maart

2020)) getoetst. Daarnaast is getoetst aan het Zeeuws geurbeleid. De activiteiten passen binnen beide toetsingskaders.

Ter bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau hebben er geurmetingen plaatsgevonden en zijn er verspreidingsberekeningen uitgevoerd. Voor de toetsing van de bronsterkte wordt bij nieuwe bronnen gebruik gemaakt van kengetallen. Omdat Vonku eenzelfde product, onder vergelijkbare productieprocessen, produceert als St. Paul, hebben de geurmetingen onder representatieve omstandigheden plaatsgevonden bij Vonku. De metingen die plaatsgevonden hebben bij Vonku zijn geuremissiemetingen om de geurutstoot te bepalen en een hedonische meting, om de (on-)aangenaamheid van de geur vast te stellen. De metingen zijn uitgevoerd volgens de daartoe geldende richtlijnen (NEN-EN en NTA normen). In plaats van dat geurmonsters in de buitenlucht worden gemeten, worden de metingen, om een nauwkeurig beeld te krijgen van de geuremissie, uitgevoerd op verschillende meetpunten in de afgaskanalen van de bakoven. Bij de metingen is rekening gehouden met de factoren welke van invloed zijn op de uitkomst. Voor de verspreidingsberekeningen bij het geuronderzoek is gebruik gemaakt van het Nieuw Nationaal Model (NNM). Het NNM wordt toegepast bij het vaststellen van de kwaliteit van de buitenlucht. Omdat geur een zintuigelijke waarneming is, is tevens de hedonische waarde vastgesteld op basis van de geurmetingen. Geselecteerd panelleden stellen de aard of belevingswaarde van de geur vast. Hoe lager de concentratie waarbij een geur onaangenaam wordt gevonden, hoe groter de kans op hinder. Bij de metingen aan het bakken van kaassnacks werd een hedonische waarde van -1 ($H=-1$) vastgesteld bij $2,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$; een hedonische waarde $H=-2$ werd bereikt bij $> 30 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Op basis van de kengetallen en NNM zijn verspreidingsberekeningen uitgevoerd. Zoals te zien is in figuur 3 van bijlage 2 "geuronderzoek" (6 maart 2020)) zijn er binnen de geurcontouren geen geurrelevante objecten of geurgevoelige bestemmingen gelegen. Het percentielwaarde geeft aan dat de uurgemiddelde concentratie niet meer dan 2 procent van de tijd (=98-percentiel) mag overschrijven op een geurgevoelig object.

Een mogelijkheid om geuroverlast te verminderen is het verlagen van de geuremissie op leefniveau. Door verhoging van de schoorsteen emitteert het bedrijf de afgassen op een grotere hoogte. Hierdoor bereikt het bedrijf een grotere verdunning van de geurconcentratie op leefniveau. De schoorsteen van 25 meter zorgt voor een grotere verdunning. Bij een productie van 1,25 ton per uur en een maximale emissieduur van 8.760 per jaar zal er een nageschakelde geurverwijderingstechniek worden gerealiseerd om de geuroverlast te verminderen. In het geuronderzoek is eveneens van zo een techniek uitgegaan, waar aan gecommitteerd wordt.

Voordat een keuze wordt gemaakt voor de definitieve geurverwijderingstechniek, is St. Paul aan het testen welke geurverwijderingstechniek het hoogste rendement heeft. Dit is nodig omdat de werking van een techniek situatie afhankelijk is. Rond de zienswijzenperiode is er kans geweest op enige geuremissie, omdat het bedrijf in die periode verschillende geurverwijderingstechnieken aan het testen was. Met het toepassen van een adequate geurverwijderingstechniek met een hoog geurverwijderingsrendement kan voldaan worden aan een milieucategorie 2 bedrijf waardoor de geuremissie voldoet aan de milieueisen.

Aanvulling naar aanleiding van de commissie Ruimte van 29 juni 2021

Inmiddels is duidelijk geworden dat er een ontgeuringsinstallatie met koolfilters is geplaatst en dat er sindsdien geen klachten meer zijn ontvangen. St. Paul heeft aangegeven dat er zo nodig aanvullende maatregelen worden genomen. De RUD Zeeland is betrokken bij het voorbereiden van het bestemmingsplan en het geuronderzoek en is ook de controlerende instantie.

Ten aanzien van de locatie wordt het volgende overwogen. Zoals aangegeven was er sinds 2014 sprake van leegstand. Volgens de VNG brochure 'leegstand te lijf' heeft leegstand meerdere onwenselijke maatschappelijke belangen. Een van de opgaven van het Regionaal bedrijventerreinen-programma 2016-2025 is inbedrijfname van leegstand. Het faillissement van Neckermann heeft in Sint Jansteen geleid tot een leegstand van een groot

expeditiecentrum en een tweede kleiner expeditiecentrum met kantoren. In overleg met St. Paul is er voor gekozen voor inbedrijfsname van het grote pand aan de Verrekijker 1, zodat er geen leegstand meer zou zijn op die locatie.

- b. Al het verkeer dient via de aangeduide route het terrein te betreden. Nog voor dat het verkeer de woonwijk binnen komt, dient het af te slaan naar de Verrekijker 1. Om dit aan te duiden staat ruim voor de ontsluiting bewegwijzer welke aangeeft dat men dient af te slaan. Voor wat betreft de Veldweg is een ontheffing verleend.
- c. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid tot het plaatsen van een DAF-unit opgenomen. Indien het benodigd blijkt dat zo een unit geplaatst wordt, zal middels onderzoek aangetoond worden wat de geurgevolgen zijn. Dat is gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan. Indien de unit niet inpasbaar is zal deze unit binnen geplaatst worden.
- d. De locatie heeft als bestemming bedrijf met functieaanduiding categorie 2. Met onderzoeken is aangetoond dat het bedrijf kan voldoen aan de milieunormen bijbehorend een categorie 2 bedrijf.
- e. De uitzondering zijn benodigd om bijvoorbeeld productsilo's te kunnen plaatsen. Het binnen plaatsen van silo's is niet praktisch in verband met leveranties. Zonder deze uitzondering is het eveneens mogelijk om silo's te plaatsen, maar dan dienen deze horizontaal georiënteerd te worden. Qua locaties van de installaties zijn deze zo ver als mogelijk van de woningbouw geplaatst. Overigens wordt architectuur niet geregeld in het bestemmingsplan maar is dit onderdeel van de omgevingsvergunning.
- f. In de vorige leden is uitgebreid ingegaan op het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Ten aanzien van de daling van woningprijzen wordt het volgende overwogen. Indien betrokkene van mening is dat er op grond van onderhavig bestemmingsplan planschade ontstaat, kan op grond van het bepaalde in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding van planschade ingediend worden. De indiener dient dan aan te tonen dat hij of zij onevenredig nadelig wordt getroffen door de planologische maatregel. Een dergelijk verzoek kan pas ingediend worden aan het eind van de procedure zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. De procedure is vastgelegd in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Hulst 2015". De verordening is te raadplegen op de website www.overheid.nl onder Gemeenteblad.
- g. In maart 2021 heeft de eigenaar van De Verrekijker 2 te Sint Jansteen de locatie in zijn geheel verkocht aan St. Paul. Op de voormalige locatie van Neckermann aan De Verrekijker 2 gaat St. Paul haar kantoorruimte, kantine en inpakafdeling realiseren. Van de geplande woningbouw op deze locatie is geen sprake meer.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Artikel 3.1 lid d. wordt als volgt aangepast:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasverwerking', tevens kaasverwerking behorend tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Zienswijze 2

Samenvatting

- a. Sinds de komst van St. Paul aan de Verrekijker 1 te Sint Jansteen wordt geuroverlast ervaren. Met de verandering van het bestemmingsplan gaat deze overlast enkel nog erger worden. De geuroverlast moet stoppen.
- b. Behalve de geuroverlast zal de wijk ook hinder ondervinden van het extra verkeer waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt. Dit gaat ten koste van veilig fietsen en wandelen.
- c. Het goedkeuren van het ontwerp bestemmingsplan zal een negatief effect hebben op de leefomgeving en zal leiden tot een daling van levenskwaliteit in onze wijk.

Overweging

- a. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder a. en d.

- b. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder b.
- c. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder f.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Artikel 3.1 lid d. wordt als volgt aangepast:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasverwerking', tevens kaasverwerking behorend tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Zienswijze 3

Samenvatting

- a. In het rapport is te lezen dat het perceel een bedrijfsbestemming heeft tot en met categorie 2. Uit onderzoeken is aangetoond, dat activiteiten van een kaasverwerkingsbedrijf niet strijdig zijn. De waarden voor de geuruitstoot en de metingen, zouden binnen gestelde kaders blijven. De conclusie wordt gesteld, dat de huidige geuremissie geen onaanvaardbare negatieve gevolgen heeft voor het leef en woonklimaat. Volgens het rapport zou de geuruitstoot 95% verwijderd worden. Deze conclusie ligt echter niet in de lijn met de beleving van de bewoners. De overige z.g. 5% uitstoot, kan zich namelijk over grotere afstand verspreiden en regelmatig geuroverlast veroorzaken.
- b. Voor fase 3 en 4 van de beoogde uitbreiding/ bedrijfsontwikkeling van St. Paul wordt geen duidelijkheid beeld gegeven inzake de milieuwetgeving. Met name het 'smeltproces' roept vragen op. In het rapport staat geen informatie over de mogelijke gevolgen van geuruitstoot bij fase 3 en 4. De realiteit is, dat het huidige bakproces al regelmatig geuroverlast veroorzaakt. Het is denkbaar dat ook het smeltproces geuroverlast veroorzaakt. Dit moet vooraf onderzocht worden.

Overweging

- a. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder a. en d.
- b. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder c.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Artikel 3.1 lid d. wordt als volgt aangepast:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasverwerking', tevens kaasverwerking behorend tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Zienswijze 4

Samenvatting

- a. Betrokkene ervaart met grote regelmaat overlast van de verspreide geur als gevolg van het productie proces / bakactiviteiten die bij St. Paul plaatsvinden. De berekening van de geuremissie ten gevolge van de bakactiviteiten werden door Olfasense berekend aan de hand van de metingen die in januari 2019 bij het bedrijf Vonku te Hulst plaatsvonden, en niet op de huidige locatie Verrekijker 1. Bij Vonku was er geen afgasreiniging. Bij St. Paul is er wel sprake van afgasreiniging. Sint Paul heeft zich daarbij gecommitteerd aan een geurverwijderingsrendement van 95%. Er werd geconcludeerd dat a.h.v. een verspreidingsberekening de grenswaarden nergens wordt overschreden uitgaande van een geurverwijderingsrendement van 95%. De geuremissie van de baklijn van St. Paul zou géén onaanvaardbare negatieve gevolgen hebben voor het leef- en woonklimaat van haar omgeving. Dat is niet het geval, daar is wel degelijk sprake van.
- b. Fase 3, het toevoegen van nieuwe activiteit "cut off" verwerking, en later fase 4, waarbij de productie van smeltkazen uit Lokeren naar Sint Jansteen zal komen wordt met grote

argwaan tegemoet gezien. Deze activiteiten alsmede ook de alreeds vergunde activiteiten in fase 2a en 2b horen niet thuis nabij een woonwijk maar op een industrieterrein.

- c. Betrokkene betreurt het dat de bekendmaking van een dergelijk verzoek tot aanpassing van een bestemmingsplan in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad bekend wordt gemaakt en dat niet iedereen in de directe omgeving hiervan schriftelijk over geïnformeerd wordt.
- d. Betrokkene heeft vernomen dat St. Paul in gesprek is over de aankoop van de voormalige Neckermannlocatie De Verrekijker 2 ten zuiden van St. Paul. Door deze eventuele nieuwe plannen alsmede de al reeds gerealiseerde plannen en de mogelijke aangevraagde uitbreidingen op korte termijn maken we ons dan ook zorgen over ons woongenot en een eventuele waardedaling van onze woning als blijkt dat er structureel sprake is van geuroverlast.

Overweging

- a. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder a. en d.
- b. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder a. en c.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt (artikel 3.8 lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening). Op 10 februari 2021 is de kennisgeving gepubliceerd in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad, het Gemeentebld en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan is ook beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is geen wettelijke bepaling om belanghebbenden persoonlijk in kennis te stellen van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan. Er bestaat wel een landelijke Attenderingsservice om op de hoogte te blijven van aankondigingen van bijvoorbeeld (bouw)plannen in de eigen omgeving. Aanmelden voor deze service is mogelijk via de landelijke website van de overheid: www.overheid.nl.
- d. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder f.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Artikel 3.1 lid d. wordt als volgt aangepast:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasverwerking', tevens kaasverwerking behorend tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Zienswijze 5

Samenvatting

- a. Een fabriek met een schouw van 25 meter hoog en een productieproces van 24 uren op 24 uren, 7 dagen op 7 dagen hoort niet thuis vlak naast het dorp Sint Jansteen maar op een bedrijventerrein. Op basis van metingen in het bedrijf Vonku is er vastgesteld dat een schouw van 25 meter boven het maaiveld er voor zal zorgen dat het geurverwijderingsrendement 95% is. Wat gebeurt er met die overige 5%? Op dit moment wordt al geurhinder ervaren in Sint Jansteen. Dit is al verschillende keren gemeld en vastgesteld door de RUD Zeeland. De huidige geurhinder gaat ten koste van het woongenot.
- b. Het is verontrustend dat er nog niet bekend is welk type stoomketel en DAF-unit er in gebruik genomen zal worden. Bovendien wordt er expliciet vermeld op pagina 2 dat het akoestisch onderzoek gebaseerd is op fabrieksgegevens van installatie en kengetallen uit het databestand van Akoestisch Adviesburo Van Lienden waardoor men eigenlijk alle richtingen uit kan gaan. Zie hiervoor pagina 4 van deze bijlage. Mits een goede motivatie kan het bevoegde gezag voor zowel dag - als de nachtperiode een 5 dB hogere grenswaarde worden vergund. Betrokkene vreest dan snel te zitten aan de 75 dB, wat niet meer zo ver uit de buurt is van 80 dB.

Overweging

- a. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder a. en d.

- b. De toekomstige mogelijkheden voor het realiseren van een stoomketel en DAF-unit zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat dit toekomstplannen betreffen, zijn kengetallen gebruikt op basis van andere installaties. Door deze kengetallen op te nemen in het akoestisch onderzoek committeert het bedrijf zich aan deze waarden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Artikel 3.1 lid d. wordt als volgt aangepast:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasverwerking', tevens kaasverwerking behorend tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Zienswijze 6

Samenvatting

- a. Betrokkene heeft moeite met het uitbreiden van de productie van kaassnacks (wat nu reeds gaande is) naar een continu proces van 365 dagen per jaar 24 uur per dag. De geuroverlast is nu al een probleem. Een bedrijf als St. Paul hoort thuis op een industrieterrein en niet tussen de woonwijken in.
- b. De geuroverlast zal gezondheidsklachten, vermindering van leefgenot als ook waardevermindering van de woningen opleveren.

Overweging

- a. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder a. en d.
- b. Uit bijlage 2 "geuronderzoek" (6 maart 2020) blijkt dat een en ander inpasbaar is qua geurbelasting. De toezichthouder zal er op toezien dat de inrichting conform de vigerende omgevingsvergunning in werking is.
Ten aanzien van vermindering van het leefgenot en de waardevermindering van de woningen wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder f.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Artikel 3.1 lid d. wordt als volgt aangepast:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasverwerking', tevens kaasverwerking behorend tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Zienswijze 7

Samenvatting

Betrokkene ervaart afhankelijk van de windrichting al geruime tijd, soms dagen achtereen, stankoverlast (baklucht, vetgeur, frituurolielucht) van St. Paul. De overlast is dan dusdanig dat de ramen dicht moeten, de ventilatie uit moet en het buitenzijn onaangenaam is. Zolang het probleem van de stankoverlast niet is opgelost is betrokkene tegen het betreffende bestemmingsplan.

Overweging

Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder a. en d.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Artikel 3.1 lid d. wordt als volgt aangepast:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasverwerking', tevens kaasverwerking behorend tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Zienswijze 8

Samenvatting

- a. Met het wijzigen van het bestemmingsplan zal er meer bedrijvigheid komen op het terrein met het nodige lawaai en geuroverlast als gevolg.
- b. De aanwezigheid van 1155 kg ammoniak en een tank stikstof met later silo's voor grondstoffen levert gevaar op voor de omgeving.
- c. De activiteiten kunnen gezondheidsklachten, vermindering van leefgenot als ook waardevermindering van de woningen opleveren.
- d. Een van de volgende fasen zal zijn het ontdoen van (zout) korsten door water met hoge druk. Onderzoek berekent dat hier ongeveer 80.000 liter water per dag voor nodig zal zijn wat afgevoerd zal moeten gaan worden. Dit kan problemen (stank / verontreiniging) opleveren, zodat in een later stadium een zuivering gebouwd kan worden. Een open zuivering zal nog heel veel meer overlast opleveren voor de omwonenden.
- e. Productie van de snacks gebeurt nu in de vestigingen aan de Amerikaweg in Hulst en in Lokeren België. Beide gebieden zijn hier uitermate geschikt voor omdat deze in een bestaand industriegebied liggen.
- f. Indien er tegenover De Verrekijker zoals gepland woningen gebouwd gaan worden dan is de overlast voor de bewoners wel erg groot als ze zo dicht op een vol continubedrijf wonen.
- g. Naast St. Paul ligt een bosgebied waarin diverse dieren zich gevestigd hebben en waar het voor buurtbewoners heerlijk wandelen is. Bij de geplande uitbreiding zal de rust voor de dieren door lawaai en stank wel erg verstoord worden als ook het wandelplezier van buurtbewoners.
- h. Werkgelegenheid voor inwoners van de gemeente Hulst. Als dit onderzocht gaat worden en je trekt familieleden van de eigenaar ervan af denk ik dat er heel weinig inwoners van de gemeente Hulst werken.

Overweging

- a. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder a. en d. en zienswijze 5 onder b.
- b. De ammoniak inhoud van de installatie is 1155 kg ammoniak. Omdat dit minder is dan 1500 kg, valt een besluit tot milieuvergunningverlening of bestemmingsplanwijziging nabij het bedrijf niet onder het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dat betekent dat de externe veiligheid juridisch gezien geen af te wegen aspect is. Conform PGS13 is de installatie voorzien van automatische ammoniak detectie, inlokafsluiters, noodstop en alarmering.
- c. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 6 onder b.
- d. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder c.
- e. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder a.
- f. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 onder g.
- g. Het bosgebied is geen beschermd natuurgebied. Het plan legt geen beperkingen op aan het gebruik van het bosgebied als wandelgebied.
- h. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt inhoudelijk niet ingegaan omdat dit onderdeel ruimtelijk niet relevant is. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Artikel 3.1 lid d. wordt als volgt aangepast:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kaasverwerking', tevens kaasverwerking behorend tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;