

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan 'Woon-werkgebied Elsendorp'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woon-werkgebied Elsendorp' heeft met ingang van 15 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 25 november 2018 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn is één zienswijze binnen gekomen, gericht tegen het bestemmingsplan 'Woon-werkgebied Elsendorp'. Na het verstrijken van de inzage termijn hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en de indiener van de zienswijzen.

In deze bijlage is de ingediende zienswijze verwerkt.

De zienswijze is ontvankelijk verklaard.

Daarbij is de zienswijze beschreven, wat deze inhoudt (samenvatting) en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan ‘Woon-werkgebied Elsendorp’, ingediend door Van Dun & Van Gerwen BV, namens

- ***** BV bedrijfsvoerend Keizersberg 24
- Keizersberg, Diervoeders Elsendorp BV bedrijfsvoerend Keizersberg 20
- Hotel Restaurant Keizersberg bedrijfsvoerend Zeelandsedijk 45

Ontvankelijkheid

Op 26 november 2018 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

- a. Indiener zet zijn vraagtekens bij de keuze voor de bestemming ‘Wonen’. Indiener bespeurt een contrast tussen het ontwerp-plan dat zich presenteert als bedrijventerrein, terwijl concreet woonlocaties met een lichte vorm van werken mogelijk worden gemaakt.

Reactie:

Voor het plangebied wordt de bestemming ‘Wonen – Woon-werkgebied’ van toepassing verklaard. Er is hier dan ook geen sprake van een reguliere woonfunctie, maar van een op maat gemaakte bestemming, waarin de woon- en bedrijfsfunctie zijn verenigd. In de bestemmingsomschrijving, artikel 4.1, is het toegestane gebruik voor het plangebied vastgelegd. Er is uitdrukkelijk geen sprake van ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Het betreft een gebied met een gecombineerde functie ‘wonen en werken’.

- b. Indiener is van mening dat de gehanteerde geurnorm op basis van de gemeentelijke ‘Verordening geurhinder en veehouderij’ niet correct is. Het plan zou dan ook niet, althans niet ongewijzigd, vastgesteld kunnen worden.

Reactie:

De gemeente heeft het gebied bij de vaststelling van de Verordening geurhinder en veehouderij (4 september 2014) beoordeeld als geurgevoelig buiten de bebouwde kom. Hierbij is rekening gehouden met het variërend/ gemengd karakter van de het te ontwikkelen gebied.

Artikel 3.2 van de Verordening verwijst naar normen op de kaart. Er heeft bij het opstellen van het beleid (2014) met bijbehorende kaart een afweging plaatsgevonden welke norm waar passend is. Gebieden die door de gemeente aangemerkt zijn als ‘primair woon-werkgebied’ of ‘recreatieve zone’ zijn buiten de contour van 14,0 Oue/m³ gehouden.

- c. Opgemerkt wordt dat in de toets van het aspect ‘geur’ ten onrechte geen rekening is gehouden met enkele nertsenhoudertijen in de omgeving van het plangebied. Voor deze diercategorie gelden vaste afstanden, die in de gemeentelijke geurgebiedsvisie bewust zijn vergroot. Een deel van het plangebied is gelegen binnen de invloedszone van een nertsenhoudertij, aldus indiener. Het plan zou dan ook niet, althans niet ongewijzigd, vastgesteld kunnen worden.

Reactie:

Voor de beoordeling van ruimtelijke plannen, de omgekeerde werking, wordt alleen rekening gehouden met de vaste afstanden. Doordat er geen wettelijke geuremissiefactoren voor nertsen zijn vastgesteld wordt hiermee geen rekening gehouden bij het bepalen van de achtergrondbelasting. Doordat er meerdere geurgevoelige objecten binnen de contour van de beoogde nertsenhoudery liggen wordt de nertsenhoudery niet in zijn rechten aangetast omdat de nieuwe te realiseren geurgevoelige objecten geen belemmering vormen.

In de milieuvergunning uit 2000 voor de locatie Keizersberg 24 is getoetst aan de toen geldende geurwetgeving. Aangegeven is dat bij de vergunde aantallen fokteven (11.000 stuks) er een minimale afstand van 150 meter geldt tot een geurgevoelig object. In de beschikking is aangegeven dat het dichtstbij gelegen geurgevoelig object ligt op 152 meter.

In de "Verordening geurhinder en veehouderijen Gemert-Bakel 2013" heeft de gemeente de aan te houden afstanden vanuit pelsdierhouderijen aangescherpt. Uitgaande van het aantal vergunde fokteven in emissiearme huisvesting, is de aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten in de bebouwde kom 475 meter en buiten de bebouwde kom 300 meter. Binnen de afstand van 300 meter zijn reeds meerdere geurgevoelige objecten aanwezig. Zoals in de beschikking van 2000 aangegeven in ieder geval op 152 meter al.

- d. Indiener merkt op dat de berekening van de voorgrond- en achtergrondbelasting geur is verouderd. Tevens zijn niet alle bijlagen toegevoegd aan de planstukken, waardoor de berekening niet gecontroleerd kan worden. Gezien de wijzigingen in wet- en regelgeving gaat indiener er van uit dat de berekeningen die aan het plan ten grondslag liggen niet correct zijn. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat de nertsenhoudery niet in de berekeningen van de voorgrond- en achtergrondbelasting zijn opgenomen, zoals de gemeente wel eist bij ontwikkelingen in de nertsenhoudery.

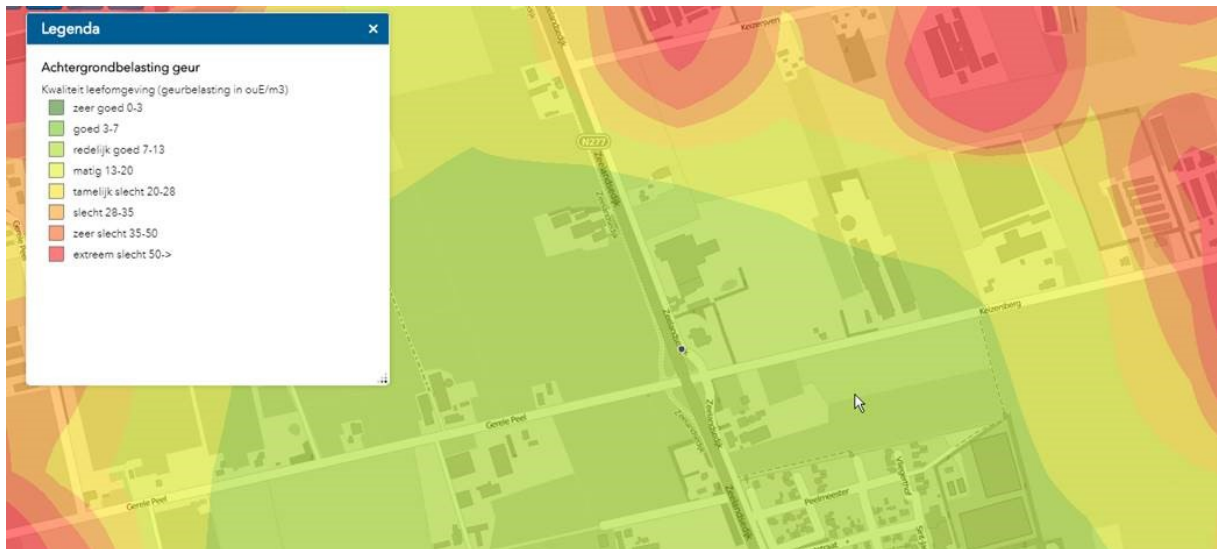
Door indiener wordt geconcludeerd dat het onderzoek gedateerd is en niet inzichtelijk maakt of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het plan zou dan ook niet, althans niet ongewijzigd, vastgesteld kunnen worden.

Reactie:

Het geuronderzoek dat bij het bestemmingsplan is gevoegd is uit 2016. Hieruit blijkt al dat de geurbelasting ruim onder de norm blijft.

Hiernaast is in oktober 2018 door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) een nieuw onderzoek uitgevoerd. Ook hieruit blijkt dat het gebied aan de Keizersberg ruim onder de norm voor de achtergrondbelasting geur blijft. Uit het onderzoek van de ODZOB blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving in het plangebied voor het grootste gedeelte 'goed' is. In de meest noord-oostelijk gelegen punt is de kwaliteit nog steeds 'redelijke goed'.

De wijziging van de RAV (Regeling ammoniak en veehouderij), waar indiener op doelt, dateert van 19 juli 2018. De normen zijn aangescherpt aangezien de praktijk heeft uitgewezen dat de ammoniak- en geurreductie van combi-wassers beperkter is dan eerder aangenomen. Deze situatie heeft hoofdzakelijk impact op de varkenshouderij, waar dit type luchtwassers veel is toegepast. In de nertsenhoudery worden deze voorzieningen in veel mindere mate toegepast. In de omgeving van het plangebied zijn, qua veehouderijen, met name nertsenbedrijven gevestigd. Tevens komen enkele varkenshouderijen voor. Aangezien het onderzoek van de ODZOB dateert van na de wijziging van de RAV van 19 juli 2018 geeft onderstaande uitsnede een goed inzicht in het woon- en leefklimaat ter plaatse.



Gezien het ontbreken van een geuremissiefactor voor pelsdieren in de wetgeving worden door de gemeente Gemert-Bakel geen achtergrondberekeningen geur (meer) geëist voor de ontwikkeling van een pelsdierhouderij. Dit is ook aangegeven op de zienswijze van indiener tegen het bestemmingsplan “Buitengebied 2017”. Wel dient getoetst te worden aan het gemeentelijke geurbeleid, waarin aangescherpte vaste afstanden zijn bepaald en vastgelegd voor pelsdierhouderijen.

- e. Indiener merkt op dat de voorgestelde verplichting tot realisatie van het geluidsscherm niet juridisch is vastgelegd. Hierdoor ontstaat onzekerheid of dit gerealiseerd zal worden. De juridische verankering wordt noodzakelijk geacht.

Reactie:

De realisatie van het geluidsscherm is middels een aanduiding op de verbeelding (specifieke bouwaanduiding – geluidsscherm’) en in de bouwregels – bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 4.2.6) en specifieke gebruiksregels – voorwaardelijke verplichting (artikel 4.4.2) vastgelegd. De realisatie is dan ook juridisch geborgd.

- f. Indiener constateert dat in het plan geen toets van de luchtkwaliteit heeft plaatsgevonden, in relatie tot het woon- en leefklimaat in het plangebied. Dit kan van grote invloed zijn op het plangebied en op de rechten en het gebruik van de locaties van indiener. Het plan zou, nu deze toets ontbreekt niet, althans niet ongewijzigd, vastgesteld kunnen worden.

Reactie:

Geconstateerd moet worden dat de toets luchtkwaliteit ten onrechte niet volledig is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De toets is alsnog uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarde en dat het maximum aantal overschrijdingsdagen niet wordt overschreden. Ook blijkt uit een berekening van de bijdrage van Keizersberg 24 en de actuele vergunning voor Keizersberg 20 dat beide inrichtingen slechts zeer beperkt bijdragen aan het aspect luchtkwaliteit ter plaatse. De aanvullende gegevens van deze toetsing (berekening en conclusies) worden opgenomen in § 4.4 van de toelichting.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

§ 4.4.1 Invloed van het planvoornemen op de luchtkwaliteit

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Woon-werkkavels worden in de Regeling NIBM niet genoemd. In de Regeling worden wel als NIBM-projecten genoemd 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg en een kantoor(locatie) met een brutovloeroppervlakte van maximaal 100.000 m² aan één ontsluitingsweg. Hoewel niet expliciet genoemd in de Regeling kan gezien de aard en omvang van de ontwikkeling redelijkerwijs worden gesteld dat sprake is van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan maakt maximaal 20 woningen mogelijk, gecombineerd met relatief kleinschalige bedrijvigheid. Uit toepassing van de NIBM-rekentool blijkt dat bij ca. 500 verkeersbewegingen met een aandeel vrachtverkeer van 10% (totaal ca. 25 bewegingen per kavel) wordt voldaan aan het criterium NIBM, waardoor gezien de aard en omvang van de ontwikkeling redelijkerwijs kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

§ 4.4.2 Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied

Woon-werklocaties worden op grond van de Wet luchtkwaliteit beschouwd als gevoelige functies. Bij ontwikkelingen waar nieuwe gevoelige functies gerealiseerd worden dient getoetst te worden of de luchtkwaliteit voldoende is voor de beoogde ontwikkeling. Ten behoeve van de planontwikkeling is een 'Aanvullende motivatie luchtkwaliteit bestemmingsplan 'Woon-werkgebied Elsendorp' opgesteld (Aelmans, 21 maart 2019).

In de toets in deze memo is, naast een toets van de achtergrondconcentraties aanvullend aandacht besteed aan de bedrijfsactiviteiten Keizersberg 24 (nertsenhoudery) en Keizersberg 20 (diervoederproductie). De toets op fijnstof en NO_x wijst uit dat de concentraties zich ruimschoots onder de grenswaarde bevinden. Er is daarmee binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit (fijnstof en NO_x).

- g. Indiener constateert dat in het plan geen toets van het industrielawaai heeft plaatsgevonden, in relatie tot het woon- en leefklimaat in het plangebied. Dit kan van grote invloed zijn op het plangebied en op de rechten en het gebruik van de locaties van indiener. Het plan zou, nu deze toetst ontbreekt niet, althans niet ongewijzigd, vastgesteld kunnen worden.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan is ten onrechte geen toets 'industrielawaai' opgenomen. Deze toets is uitgevoerd in het kader van het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' en de resultaten worden opgenomen in de toelichting (§ 4.7).

Uit de toetsing blijkt dat de bedrijfsactiviteiten van Zeelandsedijk, rekening houdend met het te realiseren geluidscherm, geen negatieve invloed hebben op het plangebied.

Voor de bedrijfsactiviteiten van Keizersberg 20 blijkt, gezien de vigerende vergunning voor dit bedrijf, dat voor de bestaande woning Keizersberg 16 voldaan wordt aan de normen. Het plan wordt aangepast, in het oostelijk deel van het plangebied wordt het pas na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk om gevoelige functies te realiseren. Op deze manier wordt voor de rechtstreeks nieuw te realiseren objecten voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en blijft de woning Keizersberg 16 maatgevend voor de bedrijfsactiviteiten op Keizersberg 20.

- h. Indiener constateert dat in het plan geen toets van het aspect gezondheid heeft plaatsgevonden, in relatie tot gezondheidsrisico's in het plangebied als gevolg van omliggende veehouderijen. Naar mening van indiener is in elk geval sprake van aantoonbare gezondheidsrisico's wanneer er 15 of meer veehouderijen binnen een kilometer van de locatie gelegen zijn. In een afbeelding heeft indiener de veehouderijen binnen een kilometer aangeduid. Op grond hiervan constateert hij dat dit er veel meer zijn dan 15, waardoor een gezondheidsrisico aanwezig is. De gezondheidseffecten dienen inzichtelijk gemaakt te worden in het plan. Het plan zou, nu deze beoordeling ontbreekt niet, althans niet ongewijzigd, vastgesteld kunnen worden.

Reactie:

In deze nota wordt aangegeven dat:

- in oktober 2018 door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) een geur onderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het gebied aan de Keizersberg ruim onder de norm voor de achtergrondbelasting geur blijft. Uit het onderzoek van de ODZOB blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving in het plangebied voor het grootste gedeelte 'goed' is. In de meest noord-oostelijk gelegen punt is de kwaliteit nog steeds 'redelijk goed'.
- De toets op fijnstof en NOx uitwijst dat de concentraties zich ruimschoots onder de grenswaarde bevinden. Er is daarmee binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit (fijnstof en NOx).
- De luchtkwaliteit is getoetst. Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarde en dat het maximum aantal overschrijdingsdagen niet wordt overschreden. Ook blijkt uit een berekening van de bijdrage van Keizersberg 24 en de actuele vergunning voor Keizersberg 20 dat beide inrichtingen slechts zeer beperkt bijdragen aan het aspect luchtkwaliteit ter plaatse.

Op basis daarvan achten wij dat er redelijkerwijs geen sprake is van gezondheidsrisico's.

- i. Indiener is van mening dat de toets 'bedrijven en milieuzonering' niet volledig is uitgevoerd. Enkele van zijn bedrijven zijn niet opgenomen in de toets. Daarbij constateert hij dat de hindercontour (op basis van de VNG-lijst) van deze bedrijven over het plangebied is gelegen. Indiener eist dat er geen woningen binnen zijn cirkels worden gerealiseerd. Ook vraagt hij aandacht voor de maximale planologisch mogelijkheden van de locatie Keizersberg 20. Als gevolg van de onvolledige toetsing en de geconstateerde invloed van omliggende bedrijvigheid op het plangebied kan het plan naar mening van indiener niet, althans niet ongewijzigd, worden vastgesteld.

Reactie:

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Woon-werkgebied Elsendorp' wordt in § 4.7 ingegaan op het aspect 'Milieuzonering'. In deze paragraaf wordt ingegaan op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De bedrijfsactiviteiten van Zeelandsedijk 45 en Keizersberg 20, zoals genoemd in de zienswijze, zijn opgenomen in deze paragraaf. De afweging verlangt echter een verdere analyse en nuancering. Voor deze 2 bedrijfslocaties wordt § 4.7 als volgt aangepast:

4.7 Milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is een algemene maatregel van bestuur waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van het milieu tegen de nadelige gevolgen van bedrijfsactiviteiten binnen inrichtingen (zoals beschreven in artikel 2.1, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht). Bedrijven dienen te voldoen aan de toepasselijke algemene regels die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Dat vraagt bij ruimtelijke ontwikkelingen om aandacht voor scheiding van milieuhinderlijke functies enerzijds en gevoelige functies anderzijds. Daarmee wordt geborgd dat bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat kan worden gecreëerd c.q. behouden kan blijven. De relevante afstanden kunnen voortvloeien uit het Activiteitenbesluit of verleende vergunningen op grond van de Wet milieubeheer in samenhang met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in voorkomend geval kan ook gebruik worden gemaakt van de indicatieve afstanden als vastgelegd in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). In de ruimtelijke ordening wordt de VNG-lijst veelal als eerste toetsinstrument gebruikt. Indien daar aanleiding voor bestaat, wordt voor een situatie meer maatwerk toegepast, bijvoorbeeld door het toetsen van de vigerende vergunde situatie.

4.7.2 Toepassing

Invloed planvoornemen

In het kader van onderhavig plan is van belang dat de woon-werkkavels een combinatie van woonfuncties en lichte bedrijvigheid vormen, waarbij de bedrijvigheid relatief kleinschalig is en slechts van een lage milieucategorie mag zijn, namelijk maximaal milieucategorie 1 of 2. Gezien de aard van het gebied, dat in zowel de bestaande als de nieuwe situatie een diversiteit aan functies kent, waaronder zowel woon- als bedrijfsmatige functies, kan het gebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De indicatieve afstanden die dienen te worden aangehouden tussen bedrijven van milieucategorie 1 en 2 en woningen bedragen in dat geval respectievelijk 0 en 10 meter.

Aan deze afstanden kan worden voldaan. Mocht in een voorkomend geval niet worden voldaan aan deze afstand, dan dient daarbij te worden bedacht dat bewust een gebied wordt gerealiseerd waarbij wonen en werken worden gecombineerd en daarbij net als bij bedrijfswoningen meer hinder mag worden verwacht dan in een reguliere woning.

Invloed omgeving op het planvoornemen

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd. Ten westen van het plangebied ligt een café-restaurant-zaal-hotel (Zeelandsedijk 45) Dit betreft een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 en uitgaande van 'gemengd gebied' geldt als aan te houden afstand tussen de woningen binnen het plangebied en het bedrijf 0 tot 10 meter.

	Geur	Stof	Geluid	Grootste afstand in woongebied	Categorie
Logies-, maaltijd- en drankenverstreking					
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	10	10	10	1
Restaurants, cafetaria's, snackbars e.d.	10	10	10	10	1
Café's, bars	0	0	10	10	1
Discotheken, muziekcafé's	0	0	30	30	2

Binnen 10 meter van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijf' (functieaanduiding 'horeca'), die aan de locatie is toegekend, zijn geen woningen toegestaan op grond van de richtlijnen uit de VNG-publicatie. Het plangebied grenst direct aan het perceel Zeelandsedijk 45. Bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen – Woon-werkgebied', met dien verstande dat deze op 5 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen en minimaal 5 en maximaal 8 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens gebouwd moeten worden. Omdat de exacte invulling van het plangebied nog niet bekend is, is het theoretisch mogelijk dat bedrijfswoning(en) direct grenzend aan het perceel Zeelandsedijk 45 gesitueerd worden (hoewel dit ruimtelijk niet voor de hand ligt en een goede stedenbouwkundige invulling op deze wijze nauwelijks denkbaar is). Voor de invulling van het plangebied staat wel vast, dat een geluidscherm met een hoogte van 3 meter gerealiseerd wordt tussen het perceel Zeelandsedijk 45 en het plangebied. Dit scherm heeft niet alleen een afscherpende werking voor het geluid vanaf de Zeelandsedijk, maar ook vanaf de inrichting Zeelandsedijk 45.

Als neveneffect van het geluidscherm ter afscherming van het wegverkeerslawaaï wordt bereikt dat er geen geluidhinder ontstaat binnen het plangebied, als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van het café-restaurant-zaal-hotel.

Daarbij geldt dat categorie 1 en 2 functies in beginsel toelaatbaar zijn in een gemengde omgeving, en in combinatie met woonfuncties.

Er is dan ook geen sprake van onevenredige geluiduitstraling van de Zeelandsedijk 45 op het plangebied.

Eveneens ten westen van het plangebied is een bedrijf gelegen dat is gericht op het verpakken en transporteren van kaas. Dit bedrijf is aan te merken als een bedrijf van maximaal categorie 3.1, waarvoor in een 'gemengd gebied' een afstand van 30 meter geldt. Gezien de bouwregels en uitgangspunten als beschreven in hoofdstuk 3 zal de nieuwe bedrijfsbebouwing tussen voornoemd bedrijf en de nieuw te realiseren woningen worden. Dat zorgt enerzijds voor afscherming van de nieuwe woning voor geluid, maar ook voor afstand tussen voornoemd bedrijf en de nieuw te realiseren woningen. Zo is in de regels vastgelegd dat de afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de daarbij behorende bedrijfsbebouwing minimaal 15 meter dient te bedragen. Daarmee wordt een aanzienlijke afstand gecreëerd tussen de nieuw te realiseren woningen en het kaasverpakkings- en transportbedrijf. Voorts dient daarbij te worden bedacht dat bewust een gebied wordt gerealiseerd waarbij wonen en werken worden gecombineerd en daarbij net als bij bedrijfswoningen meer hinder mag worden verwacht dan in een reguliere woning.

Op basis van het voorgaande kan redelijkerwijs worden gesteld dat een acceptabel woon- en leefklimaat zal worden geboden.

Direct ten oosten van het plangebied ligt Diervoerders Elsendorp. Een inrichting voor de productie van nertsenvoer is niet specifiek opgenomen in de VNG-lijst. Enige overeenkomst vertoont de functie met:

	Geur	Stof	Geluid	Grootste afstand in woongebied	Categorie
Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken					
Slachterijen en overige vleesverwerking – bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	300	4.2
Veevoerfabrieken – beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	700	100	100	700	5.2

Aangezien er geen bedrijfstype is opgenomen, dat (min of meer geheel) overeen komt met de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten op Keizersberg 20 en aangezien er een specifieke vergunning voor het bedrijf is verleend (afgegeven door de provincie Noord-Brabant), is de vergunning als uitgangspunt genomen voor de toetsing.

Voor dit bedrijf zijn relatief recent nog omgevingsvergunningen (milieuvergunningen) afgegeven op respectievelijk 9 mei 2012 en 10 juni 2015. Uit de betreffende beschikkingen en de ten behoeve van de aanvraag uitgevoerde onderzoeken blijkt dat aan alle relevante milieunormen (o.a. geur, luchtkwaliteit en geluid) wordt voldaan op de meest nabij gelegen woning Keizersberg 16, welke woning is gelegen direct tegen het betreffende bedrijf, binnen onderhavig plangebied. Gezien de begrenzing van onderhavig plangebied, de ligging van de woning Keizersberg 16 en de oriëntatierichting van de nieuw te realiseren woningen, zal de afstand van de nieuw te realiseren woningen tot het bedrijf in zijn algemeenheid groter zijn dan nu het geval is tussen Keizersberg 16 en het bedrijf.

Specifiek is gekeken naar de aspecten geur, geluid en (fijn)stof.

Geur

Voor het aspect geur geldt, dat de uitstoot geconcentreerd plaatsvindt vanuit een schoorsteen op het achterste deel van de bedrijfsgebouwen. Het bedrijfsproces is zo ingericht, dat alle 'vervuilde' lucht de inrichting via de schoorsteen verlaat. De afstand van deze schoorsteen (voor geur het emissiepunt van de inrichting Keizersberg 20) tot de bestaande woning Keizersberg 16 bedraagt 95 meter. Het is dan ook aannemelijk, dat binnen een afstand van 95 meter, de maximale geurbelasting voor geurgevoelige objecten wordt overschreden.

Gezien bovenstaande bedrijfsactiviteiten op het aangrenzende perceel zijn beperkingen opgenomen voor het oostelijk deel van het plangebied. Om te voorkomen dat beperkingen ontstaan voor de bedrijfsactiviteiten van Keizersberg 20 wordt aan de oostzijde een aanduiding toegekend, gekoppeld aan een regeling die het verbiedt woningen en andere geurgevoelige objecten te realiseren in dit gebied. Uitsluitend niet-geurgevoelige objecten en (bedrijfs-)activiteiten zijn toegestaan op de gronden waar de aanduiding geldt. In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die ingezet kan worden om de beperking op het gebruik te verwijderen, indien de milieuhygiënische situatie dit toelaat.

Geluid

Het aspect geluid vormt een 2^e belangrijk toetspunt in de milieuzonering. In § 4.3 van deze toelichting is reeds aandacht besteed aan de invloed van het wegverkeer op het plangebied. Naast wegverkeerslawaaï dient industrielawaai beoordeeld te worden bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies. Met het mogelijk maken van bedrijfswoningen in het plangebied, ontstaan nieuwe geluidgevoelige functies. Voor het aspect 'geluid' worden voor enigszins vergelijkbare functies met de bedrijfsactiviteiten Keizersberg 20 in de VNG-lijst afstanden van 100 meter (zie bovenstaande tabel) aanbevolen.

In het kader van de vergunningverlening is in 2011 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, gericht op de geluidsuitstraling van de inrichting Keizersberg 20 op de omgeving. Als gevolg van het onderzoek zijn een aantal voorwaarden aan de vergunning verbonden, waarmee bereikt wordt dat voldaan wordt aan de normstelling voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LAr, LT en het maximale geluidniveau (LAm_{ax}).

Maatgevend object bij de vergunningverlening is de woning Keizersberg 16. Nu voor deze woning wordt voldaan aan de normen, kan worden geconstateerd, dat dit ook voor de gronden in het plangebied geldt.

Als geluidgevoelige objecten zijn in de Wet geluidhinder aangewezen:

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen en psychiatrische inrichtingen;
- Kinderdagverblijven;
- Woonwagendstandplaatsen;
- Ligplaatsen voor woonschepen.

Binnen het plangebied zal het (hoofdzakelijk) de bedrijfswoningen betreffen, die als geluidgevoelig object beoordeeld dienen te worden. Aangezien alle geluidgevoelige objecten ook geurgevoelige objecten betreffen (gebouw, geschikt voor menselijk verblijf), is het in de oostelijke zone van het plangebied pas mogelijk deze functies te realiseren, indien dit, de omliggende bedrijfsactiviteiten in acht nemend, milieuhygiënisch mogelijk is (wijzigingsvoorwaarde op te nemen wijzigingsbevoegdheid).

(Fijn)stof

In § 4.4 is getoetst in hoeverre de ontwikkeling in het plangebied een (negatieve) bijdrage levert aan de luchtkwaliteit in de omgeving. Er blijkt geen sprake van een (negatieve) beïnvloeding van de achtergrondconcentratie (NIBM).

In het kader van milieuzonering en goed woon- en leefklimaat dient tevens beoordeeld te worden in hoeverre omliggende bedrijfsactiviteiten of andere verkeersaantrekkende functies een dussdanige invloed op de luchtkwaliteit hebben dat dit negatieve invloed heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied.

Zoals blijkt uit de resultaten van § 4.4 is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied (ruim) voldoende is en het aantal overschrijdingsdage onder de landelijk gehanteerde grenswaarde blijft. De ontwikkeling is dan ook aanvaardbaar op deze locatie.

Geconcludeerd wordt dat het bedrijf Keizersberg 20 door de beoogde ontwikkeling in het plangebied niet beperkt zal worden in de bedrijfsvoering en gezien de voorschriften die zijn verbonden aan voornoemde vergunningen kan ook worden gesteld dat binnen het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat zal worden geboden.

Aan het gestelde in de zienswijze wordt hiermee tegemoet gekomen.

- j. Tenslotte houdt indiener zich het recht voor om de zienswijze op alle punten nader te onderbouwen of met nadere stukken te onderbouwen. Ook geeft hij aan tot mondeling overleg bereid te zijn.

Reactie:

Van indiener zijn geen aanvullende stukken of motiveringen ontvangen. Wel heeft overleg plaatsgevonden tussen indiener en gemeente om tot een goede aanpak te komen die recht doet aan de bedrijvigheid in de omgeving en, zover mogelijk, ontwikkelingsmogelijkheden creëert voor het plangebied. Zoals hierboven reeds vermeld, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied gewijzigd/ beperkt naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Deze oplossingsrichting is reeds informeel met indiener besproken.