BESLUIT

Uitwerkingsplan “Uitbreiding Smartpark”
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het feit dat dat de eigenaar van de gronden het bedrijventerrein Smartpark verder wil uitbreiden, waardoor ter plaatse de bouw van bedrijfspanden mogelijk wordt gemaakt;

Overwegende dat dit perceel deel uitmaakt van het op 30 september 2010 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” met de enkelbestemming ‘Bedrijf – Uit te werken 1’ en ‘Bedrijf – Uit te werken 2’;

Overwegende dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 eerste lid onder a. van de Wet ruimtelijke ordening om onder voorwaarden de bestemming ‘Bedrijf – Uit te werken 1’ en ‘Bedrijf – Uit te werken 2’ uit te werken en te wijzigen in de bestemming ‘Bedrijf - 2’ en/ of ‘Bedrijf - 4', zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010”;

Overwegende dat het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden opgenomen in de uitwerkingsbevoegdheid;

Overwegende dat het plan met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter Inzage en dat er 6 zienswijzen tegen zijn ingediend.

BESLUITEN:

1. De zienswijzen aangaande het uitwerkingsplan genoemd onder beslispunt 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I Nota van zienswijzen;
2. De zienswijzen aangaande het uitwerkingsplan genoemd onder beslispunt 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I Nota van zienswijzen;
3. Het uitwerkingsplan “Uitbreiding Smartpark” met planidentificatie NL.IMRO.1652.UPSmartpark-VA01 gewijzigd vast te stellen, conform de beantwoording in bijlage I Nota van zienswijzen.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 21 mei 2024.

het college van burgemeester en wethouders,

Secretaris, de burgemeester,

P. Sennema ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN.

1. INLEIDING
Het ontwerp uitwerkingsplan “Uitbreiding Smartpark” heeft met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 6 zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN
2.1
Ontvankelijkheid
De zienswijze is op 8 januari 2024 per post ontvangen door de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze
1. In de bestemmingsomschrijving wordt gesteld dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor onder andere industriële en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de ‘Lijst van bedrijfsactiviteiten’. Dit houdt in dat er allerlei overlast gevende activiteiten op minder dan 500 meter van de bebouwde kom ontplooid kunnen gaan worden. Als dat gebeurt dan gaat dat ten koste van het leefgenot en gezondheid in de randwijken door toename van geluidsoverlast, uitstoot van allerlei gassen en fijnstof. Indieners stellen voor om dichter bij de woonwijk alleen lichtere bedrijven toe te staan;
2. Indieners zijn het niet eens met de stelling dat “burgemeester en wethouders bevoegd zijn om overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen”. Indiener wil als randwijk-buurten betrokken worden en blijven bij de indeling van het Smartpark kort op hun woningen. Dit moet een breed gedragen beslissing zijn;
3. Indieners maken bezwaar tegen het feit dat er eventueel bedrijven worden toegelaten op het industrieterrein die dierlijke mest mogen verwerken, vergisten of andere toepassingen doen. Er is reeds in 2014 door de toenmalige gemeenteraad van Gemert-Bakel besloten dat dit soort bedrijven niet wenselijk zijn op het industrieterrein. Wij waren als buurtbewoners toen en zijn nu nog van mening dat dit soort activiteiten niet thuishoren op een industrieterrein en op grote afstand van woonwijken dient te gebeuren;
4. Indieners zouden graag zien dat er vooraf een passend verkeersplan wordt gemaakt, waarbij er niet meer verkeer door hun straat gaat komen en zwaar verkeer, dat geen bestemmingen heeft in hun straat, verboden gaat worden. Het mag niet zo zijn dat indieners door deze uitbreiding meer verkeer door hun straat gaan krijgen.

Beantwoording zienswijze
1. In de uitwerkingsbevoegdheid, zoals opgenomen in bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” is opgenomen welke milieucategorieën zijn toegestaan binnen het uit te werken deel. In paragraaf 4.8 is ingegaan op bedrijven en milieuzonering. Bedrijven en milieuzonering van de VNG wordt gebruikt als richtdocument voor de plaatsing van bedrijven. Deze richtlijn maakt gebruik van categorie bedrijven. Categorie 1 zijn de lichtste bedrijven en categorie 6 de zwaarste. Bij iedere categorie geldt een richtafstand voor geluid, geur, stof en gevaar. Bij categorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter voor de genoemde thema’s. Als er sprake is van een gemengd gebied (er zijn diverse functies in het gebied, zoals bedrijven, woningen, buitengebied etc.) kan de afstand een stap terug dat is 50 meter. Binnen 50 meter liggen geen gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Daarnaast geldt dat bij vestiging van een bedrijf het bedrijf moet voldoen aan geluidsnormen, die zijn vastgelegd in het activiteitenbesluit (tegenwoordig het omgevingsplan van rechtswege) op woningen.
2. In het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” zijn de regels voor wat betreft de uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Wettelijk is het voorgeschreven dat dit een bevoegdheid is van het college van burgemeester en wethouders.
3. Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad de partiële herziening bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' - verbod mestbewerking vastgesteld. Per abuis zijn deze

regels niet opgenomen in het uitwerkingsplan. Deze zullen alsnog voor de vaststelling toegevoegd worden.
4. De uitbreiding verandert niets aan het aantal bestemmingen dat vanuit omliggende straten over de wijk ontsluitende weg Slenk ontsluiten naar de Oost-Om. Als het aantal verkeersbewegingen over de Slenk wel toeneemt, denk aan woon- werkverkeer, dan past dat bij de wijk ontsluitende functie die deze weg heeft voor dit deel van de kern van Gemert. Indieners verzetten zich tegen vermeend sluipverkeer door zwaar verkeer. Er is echter geen reden om aan te nemen dat zwaar verkeer dat geen bestemming heeft in de kern van Gemert, zich over de Slenk naar bestemmingen buiten Gemert, zoals het bedrijventerrein, beweegt. Daarvoor zijn de randwegen van Gemert te aantrekkelijk. Voor alle verkeersbewegingen die leiden naar bestemmingen in de kern Gemert, vervult de weg Slenk de functie van wijk ontsluitende weg, met de daarbij behorende rijbaanbreedte en verkeersmaatregelen die de verkeersveiligheid borgen.

Conclusie
De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van het uitwerkingsplan:
1. De regels uit de partiële herziening bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' - verbod mestbewerking worden toegevoegd.

2.2
Ontvankelijkheid
De zienswijze is op 12 januari 2024 per post ontvangen door de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze
1. Ontwikkelingen in de regio, waaronder het ontwerp uitwerkingsplan ‘Uitbreiding Smartpark’, hebben door een toename van het aantal verkeersbewegingen, gevolgen voor het leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) aan Bogardeind 113, 117 en 119. Het gaat hierbij om:
   a. Extra verkeersbewegingen bij reclamant ten gevolge van wonen, bouwverkeer en ontwikkeling industrie in de regio.
   b. Bij indiener zijn er ongeveer 20.000 verkeersbewegingen per etmaal. De sluiproute is beleidsmatig niet de aangewezen rijroute voor het doorgaand verkeer. De gemeente Geldrop Mierlo neemt geen maatregelen.
   c. Er is momenteel op het Bogardeind, gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen geen beperking ten aanzien van zwaar verkeer, vervoer gevaarlijke stoffen.
   d. De eigendommen van indiener, Bogardeind 113, 117 en 119, worden niet ontlast.
   e. Er lopen al twee verschillende rechtszaken bij de Raad van State met betrekking tot Bogardeind 113, 117 en 119. Deze kunnen significante gevolgen hebben op alle plannen in de regio.

   Indiener is van mening dat iedereen vanuit zijn positie een bijdrage kan leveren om dit megaprobleem richting een ‘oplossing’ te brengen. Hij is voor ontwikkeling van de regio, echter niet ten koste van verslechtering van zijn gezondheid/leefmilieu, etc.

Beantwoording zienswijze
1. De mogelijkheid dat ontwikkelingen in de regio gevolgen kunnen hebben voor het leefmilieu aan Bogardeind 113, 117 en 119 wordt onderkend. De afstand tussen deze locatie en de betreffende uitbreiding van het bedrijventerrein is echter dermate groot (ongeveer 35 km) dat deze gevolgen zeer klein worden geacht en dat de belangen van de indiener hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Conclusie
De ingediende zienswijze wordt op niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.3
Ontvankelijkheid
De zienswijze is op 16 januari 2024 per post ontvangen door de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze
1. Rond het uitwerkingsplan is in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” een strook met de bestemming ‘Groen’ ingetekend. Deze is 'slordig' ingetekend: de strook met de bestemming ‘Groen’ ligt deels op de grond van indieners. Er kan niet afgedwongen worden dat op grond van indieners een landschappelijke inpassing voor een bedrijventerrein wordt gerealiseerd. De voor 'Bedrijf - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn echter ook bestemd voor groenvoorzieningen. Maar zonder voorwaardelijke verplichting is dat niet afdwingbaar. Ook ligt er ten onrechte een bouwvlak op dat perceel. Een en ander betekent dat in het uitwerkingsplan het afschermende groen moet worden gerealiseerd op grond die u nu de bestemming ‘Bedrijf-2’ heeft gekregen. De groenstrook wordt anders te smal om het terrein goed te kunnen inpassen. Een strook grond met de voorgenomen bestemming ‘Bedrijf-2’ moet de bestemming ‘Groen’ krijgen. Er mag ook geen bouwvlak op komen. En er moet in het plan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat de grond met de bedrijfsbestemming alleen zo gebruikt mag worden als een voldoende brede, robuuste afschermende groenstrook wordt aangeplant en in stand gelaten. Dit met verwijzing naar een landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de planregels wordt gevoegd. Dat plan moet voorzien in de inrichting van een zo robuuste groenstrook met bomen en heesters dat deze het zicht op de bedrijven voor indieners wegneemt;
2. Er is niet onderzocht en dus staat niet vast wat al de toegestane bestemmingen betekenen voor omwonenden, zoals indieners. Er worden echter wel bedrijven tot de categorie 3.2 toelaten, maar ook horeca en productiegerichte detailhandel. Middels een akoestisch onderzoek moet worden nagegaan of het maximale van al die toegelaten activiteiten mogelijk is binnen de geldende geluidsnormen. En vervolgens of een behoorlijk woon- en leefklimaat voor indieners gegarandeerd is. Zo is niet duidelijk of bij een maximale invulling van de geplande bestemmingen bij de woning van indieners en ook achter op hun perceel kan worden voldaan aan geluidnormen. Rechtspraak maakt duidelijk dat indieners het recht hebben op een gezond woon- en leefklimaat niet alleen in hun woning maar ook in de tuin bij de woning. De planregels bevatten eveneens geen geluidsnormen;
3. Er is alleen onderzocht wat de effecten zijn van een veehouderij in de omgeving op de gebruikers van het te ontwikkelen bedrijventerrein. Maar niet is onderzocht wat de geureffecten zijn van alle mogelijke bedrijven, die zich hier volgens het uitwerkingsplan zouden mogen vestigen, op omwonenden;
4. Artikel 9.2 van de uitwerkingsregels zegt dat onderzocht moet worden of de parkeerbalans in de omgeving niet nadelig wordt beïnvloed. De toelichting van het uitwerkingsplan verwijst alleen naar de parkeerbeleidsnota uit 2017. En er wordt geschreven dat in het geldende bestemmingsplan een dynamische parkeerregeling zou zijn opgenomen. Dat is niet het geval. Artikel 9 (Bedrijf - Uit te werken 1) van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” heeft geen regels over parkeren op eigen terrein. Dit bestemmingsplan regelt dat sowieso niet, anders dan de regel dat ‘Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen voor parkeren op eigen terrein'. In de planregels van het uitwerkingsplan is geen rechtstreekse koppeling gemaakt met de parkeernormen uit de parkeerbeleidsnota door een voorwaardelijke verplichting. Het is voor indieners onduidelijk hoe wordt afgedwongen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen. Volgens de bestemmingsregels mogen er ook kantoren en detailhandel komen. Het risico is dat er veel auto's komen die bij gebrek aan ruimte in de omgeving gaan parkeren. Dat kan voor hinder zorgen;

5. Bouwwerken, waaronder lichtmasten, reclamemasten en -zuilen, zijn toegestaan, ook met een flinke bouwhoogte. Nergens is geregeld dat het licht van deze bouwwerken voor omwonenden moeten worden afgeschermd. Door dit niet goed te regelen, is er kans op lichthinder. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Indieners zijn van mening dat in de planregels moet een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om ervoor te zorgen dat het licht van de masten is afgeschermd voor omliggende percelen;
6. Indieners zijn van mening dat planschade voorkomen kan worden door aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden Ook daarom vragen indieners het uitwerkingsplan aan te passen. En eerst alle genoemde punten grondig te onderzoeken en onderbouwen voordat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld.

Beantwoording zienswijze

1. De bestemming ‘Groen’ waar indiener naar verwijst maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010”. Dit bestemmingsplan is geheel onherroepelijk. Daarmee ligt deze bestemming vast.
2. In paragraaf 4.8 is ingegaan op bedrijven en milieuzonering. Bedrijven en milieuzonering van de VNG wordt gebruikt als richtdocument voor de plaatsing van bedrijven. Deze richtlijn maakt gebruik van categorie bedrijven. Categorie 1 zijn de lichtste bedrijven en categorie 6 de zwaarste. Bij iedere categorie geldt een richtafstand voor geluid, geur, stof en gevaar. Bij categorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter voor de genoemde thema’s. Als er sprake is van een gemengd gebied (er zijn diverse functies in het gebied, zoals bedrijven, woningen, buitengebied etc.) kan de afstand een stap terug dat is 50 meter. Binnen 50 meter liggen geen gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Daarnaast geldt dat bij vestiging van een bedrijf het bedrijf moet voldoen aan geluidsnormen, die zijn vastgelegd in het activiteitenbesluit (tegenwoordig het omgevingsplan van rechtswege) op woningen.
3. Zie ook de beantwoording onder punt 2. Voor op te richten bedrijventerreinen wordt gebruik gemaakt van de brochure bedrijven en milieuzonering van de VNG.
4. De uitbreiding verandert niets aan het aantal bestemmingen dat vanuit omliggende straten over de wijk ontsluitende weg Slenk ontsluiten naar de Oost-Om. Als het aantal verkeersbewegingen over de Slenk wel toeneemt, denk aan woon- werkverkeer, dan past dat bij de wijk ontsluitende functie die deze weg heeft voor dit deel van de kern van Gemert. Indieners verzetten zich tegen vermeend sluipverkeer door zwaar verkeer. Er is echter geen reden om aan te nemen dat zwaar verkeer dat geen bestemming heeft in de kern van Gemert, zich over de Slenk naar bestemmingen buiten Gemert, zoals het bedrijventerrein, beweegt. Daarvoor zijn de randwegen van Gemert te aantrekkelijk. Voor alle verkeersbewegingen die leiden naar bestemmingen in de kern Gemert, vervult de weg Slenk de functie van wijk ontsluitende weg, met de daarbij behorende rijbaanbreedte en verkeersmaatregelen die de verkeersveiligheid borgen.
5. Zoals opgenomen in de uitwerkingsbevoegdheid is bij de uitwerking het bepaalde in artikel 5 (Bedrijf - 2) en artikel 7 (Bedrijf -4) van overeenkomstige toepassing. Hierin zijn ook de bouwhoogtes voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (waaronder lichtmasten en reclame) opgenomen. De planregels zijn in overeenstemming met deze bestemmingen.
6. Mogelijk dat de ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van het uitwerkingsplan. Wanneer indiener het niet eens is met de beantwoording van de zienswijzen en eventuele aanpassingen kan er een verzoek om nadeelcompensatie ingediend worden.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 17 januari 2024 per post ontvangen door de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener is van mening dat het plan in strijd is met artikel 3.42, lid 1 sub a van de Interim-Omgevingsverordening:
   a. Onderstaande passage is opgenomen in de Toelichting: "De ontwikkeling dient te passen binnen de regionale afspraken. Onderhavig plan voorziet in de uitwerking van een geldende bedrijfsbestemming. Deze uitwerkingsplicht is in een eerder stadium, namelijk bij planvorming voor het gehele bedrijventerrein Wolfsveld, onderwerp geweest van regionale afstemming. In subregionaal verband heeft inmiddels ook nadere afstemming plaatsgevonden en is er ambtelijk en bestuurlijk akkoord gegeven op de ontwikkeling". Dit is volgens informatie van indiener niet correct. Indiener hecht er waarde aan dat er volledige en juiste informatie staat in de toelichting. De besluitvorming van de extra Omgevingsdag Zuidoost-Brabant van 1 maart 2023 (tijdens Portefeuilleoverleg Economie van de Metropool Regio Eindhoven) moet ten minste worden gemotiveerd als onderdeel van de Toelichting;
   b. Uit voornoemde besluitvorming van de extra Omgevingsdag van 1 maart 2023 (tijdens Portefeuille-overleg Economie van de Metropool Regio Eindhoven) volgt dat netto maximaal 4,5 ha bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. Uit het ontwerpplan volgt dat ongeveer 5 ha bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Indiener vraagt zich af hoe zich dit verhoudt tot de gemaakte afspraken;
   c. Indiener is van mening dat de programmeringsafspraken van de (sub)regio Zuidoost-Brabant, die in Brainport Principles zijn uitgewerkt, moeten worden verwerkt in de toelichting en regels van het plan in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit ontbreekt in het voorliggend plan.

Beantwoording zienswijze

1. De reactie op de onderdelen is als volgt:
   a. Hetgeen indiener stelt over de toelichting is juist. De toelichting van het uitwerkingsplan zal hier tekstueel op aangepast worden.
   b. In de toelichting wordt meerdere keren gesproken over circa 5 ha bedrijventerrein. Dit is niet juist. Het oppervlak bedraagt circa 4,5 ha.
   c. De programmeringsvoorwaarden zijn als volgt onderbouwd en zullen toegevoegd worden aan de toelichting van het uitwerkingsplan.
      - *Passende beeldkwaliteit – we stellen eisen aan de kwaliteit van bedrijfsvastgoed. Uiteraard zijn er verschillen tussen binnenstedelijke bedrijventerreinen (hoge kwaliteitseisen) en functionele bedrijventerreinen (minder hoge kwaliteitseisen).*
        De uitbreiding op Smartpark betreft een uitbreiding van een binnenstedelijk bedrijventerrein. Derhalve worden er zorgvuldige criteria gesteld aan o.a. beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing. Dit is nader uitgewerkt in o.a. het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

      - *Duurzame werklocaties – werklocaties in SGE lopen voorop op thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaat adaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel mogelijk energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de ov-potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties.*
        Op bedrijventerrein Smartpark wordt ruimte gegeven aan initiatieven en ambities van stakeholders op het gebied van energie, duurzaamheid en intensivering door bijvoorbeeld clustering. Zo lopen er op het gebied van energie verschillende initiatieven en onderzoeken. Daarnaast is het bergen van voldoende water en groen van meet af aan een integraal onderdeel van deze ontwikkeling waarbij alle stakeholders betrokken zijn.

      - *Georganiseerde werklocaties – bij nieuw te ontwikkelen locaties stellen we voorwaarden aan collectiviteit in de vorm van verplicht parkmanagement of een BIZ.*

De organisatiegraad van bedrijventerreinen is in toenemende mate belangrijk voor het aanpakken van de grote opgaven die op ons afkomen/gearriveerd zijn. Op het bedrijventerrein Smartpark worden collectieve vraagstukken op het gebied van parkmanagement, veiligheid, energie etc. ondergebracht in de Stichting Smartpark Wolfsveld.

- *Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu – nieuwe locaties bieden ruimte voor bedrijvigheid van verschillende schaalgroottes en verschillende economische activiteiten, en mogelijkheid om voorzieningen te realiseren. Uiteraard zijn er verschillen tussen typen terreinen. Binnenstedelijke werklocaties vragen een ander voorzieningenniveau dan een grootschalig functioneel terrein. Er zijn uiteraard uitzonderingen, denk aan clustering van logistieke bedrijven of thematische terreinen.*
  De ontwikkeling is een uitbreiding van een binnenstedelijk bedrijventerrein Smartpark met als type aanduiding regulier werkmilieu. Derhalve wordt een gevarieerd werkmilieu voornamelijk gecreëerd d.m.v. de ruimtelijke inpassing van de kavels en de diversiteit van het de bedrijvigheid die deze verkaveling aantrekt welke typerend is voor bedrijventerreinen in de Peel.

- *Bedrijventerreinen worden vraaggericht ontwikkeld. We sluiten dus zo goed mogelijk aan bij de vraag van bedrijven. Vraag en aanbod worden structureel gemonitord. Er is geen sprake van kwantitatief en kwalitatief overaanbod. De eindgebruiker is bij de gronduitgifte al goed in beeld.*
  Vraag en aanbod worden structureel gemonitord in de gehele Peel middels het 1-loket sturingsmodel. De grote en hoofdzakelijke lokale vraag die periodiek hieruit naar voren komt onderstreept de noodzaak van deze uitbreiding.

- *Benutting regionale schaalniveau – werklocaties kunnen een lokaal tot bovenregionaal verzorgingsgebied hebben. Een regionaal bedrijventerrein in een gemeente kan daarom ook de vraag vanuit buurgemeenten en zelfs buurregio's bedienen.*
  Het betreft hier een uitbreiding van een binnenstedelijk bedrijventerrein met een voornamelijk lokaal verzorgingsgebied. Uiteraard zijn bedrijven van elders uit de regio ook welkom.

Conclusie
De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van het uitwerkingsplan:
1. De besluitvorming van de extra Omgevingsdag Zuidoost-Brabant van 1 maart 2023 wordt nader gemotiveerd in de toelichting;
2. De oppervlakte wordt aangepast in de toelichting;
3. De programmeringsafspraken van de (sub)regio Zuidoost-Brabant, die in Brainport Principles zijn uitgewerkt worden onderbouwd en toegevoegd aan de toelichting.

2.5
Ontvankelijkheid
De pro forma zienswijze is op 18 januari 2024 per post ontvangen door de gemeente, waarna deze op 27 februari 2024 is aangevuld. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze
1. In 2020 is aan het bedrijf van indiener een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een loods en een nieuwe stal met een uitbreiding van 2787m2 en een toename tot 8616 varkens (OLO 4486871). Tegen deze vergunning is bezwaar gemaakt en de zaak ligt nu ter behandeling voor bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad

van State. Voor het bepalen van de mogelijkheden op het perceel aan de Rooije-Hoefsedijk 41 dient deze omgevingsvergunning als uitgangspunt genomen te worden;
2. In het ontwerp uitwerkingsplan geldt voor het gehele plangebied de bestemming ‘Bedrijf-2’ (artikel 3). Op grond van artikel 3.5 sub l. volgt dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval wordt gerekend het gebruik voor ‘geurgevoelige functies binnen gebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – geurzone’’. Indiener is van mening dat hieruit niet volgt dat voldoende rekening is gehouden met de conclusies uit het geuronderzoek. Indiener licht dit als volgt toe: een deel van het plangebied valt binnen de 14ouE/m^3 contour (zie fig. 3, pagina 13 van het geuronderzoek). Er wordt specifiek geadviseerd om binnen deze contour geen geurgevoelige *objecten* te realiseren, maar overige functies zoals parkeerplaatsen en opslagloodsen. Een geurgevoelig object is ook opgenomen in de lijst van definities in artikel 1 van de planregels. Echter wordt in artikel 3.5 sub l. plots gesproken over geurgevoelige *functies* binnen gebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – geurzone’. Hiervan is geen definitie opgenomen in artikel 1 van de planregels. Indiener vraagt zich af wat hiermee bedoeld wordt en wat dan precies het verschil is tussen een geurgevoelig object en een geurgevoelige functie nu een nadere aanduiding ontbreekt. Bij gebreke van helderheid hieromtrent en gezien het feit dat in het geuronderzoek expliciet wordt gesteld dat binnen de 14ouE/m^3 contour geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, kan niet gesproken worden over een goede ruimtelijke onderbouwing;
3. Indiener vreest ook dat naar andere belangrijke onderwerpen, zoals milieu, stikstof en geluid, niet voldoende onderzoek is verricht ten aanzien van de gevolgen voor de ruimtelijke mogelijkheden en bedrijfsvoering van indiener. Niet is vast te stellen welke onevenredige effecten zullen plaatsvinden op de huidige (vergunde) ruimtelijke mogelijkheden en op de toekomstige ontwikkelmogelijkheden. Indiener is geenszins gerustgesteld dat haar belangen voldoende zijn meegenomen en verzoekt daarom om een nadere onderbouwing op deze punten specifiek voor haar bedrijf. Vooralsnog is indiener van mening dat, gezien voorgaande, een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

<u>Beantwoording zienswijze</u>
1. Er is uitgegaan van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor deze locatie. Uitgaande van het totale bestemmingsvlak. Indiener wordt op basis van het uitwerkingsplan niet gehinderd in zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering.
2. Voor wat betreft geur geldt het begrip geurgevoelige objecten (artikel 1 Wet geurhinder en veehouderijen). Omdat bedrijven geurgevoelige objecten kunnen zijn mogen deze niet binnen de 14 OU/m3 liggen. In het bestemmingsplan is daarom een milieuzone-geurzone opgenomen. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten gerealiseerd worden. Deze aanduiding is wel opgenomen. Per abuis is het artikel dat binnen deze zone geen geurgevoelige objecten mogen liggen/ komen niet opgenomen.
3. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt gebruik gemaakt van de brochure bedrijven en milieuzonering van de VNG. Deze brochure is ervoor bedoelt om met richtafstanden de ruimtelijke scheiding tussen bedrijven en woningen in te richten. In paragraaf 4.8 is ingegaan op bedrijven en milieuzonering. Bedrijven en milieuzonering van de VNG wordt gebruikt als richtdocument voor de plaatsing van bedrijven. Deze richtlijn maakt gebruik van categorie bedrijven. Categorie 1 zijn de lichtste bedrijven en categorie 6 de zwaarste. Bij iedere categorie geldt een richtafstand voor geluid, geur, stof en gevaar. Bij categorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter voor de genoemde thema’s. Als er sprake is van een gemengd gebied (er zijn diverse functies in het gebied, zoals bedrijven, woningen, buitengebied etc.) kan de afstand een stap terug dat is 50 meter. Binnen 50 meter liggen geen gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Daarnaast geldt dat bij vestiging van een bedrijf het bedrijf moet voldoen aan geluidsnormen, die zijn vastgelegd in het activiteitenbesluit (tegenwoordig het omgevingsplan van rechtswege) op woningen.

<u>Conclusie</u>
De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van het uitwerkingsplan:

1. De regels met betrekking tot de gebiedsaanduiding milieuzone – geurzone worden toegevoegd aan het uitwerkingsplan.

2.6
Ontvankelijkheid
De zienswijze is op 18 januari 2024 per post ontvangen bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze
1. Bij de toelichting op het bestemmingsplan is in bijlage 3: water (Sweco, 10-10-2023) het toekomstig watersysteem van Smartpark Zuid beschreven. In de betreffende bijlage is de ligging van het gebied weergegeven. Het plangebied zoals op de verbeelding is weergegeven wijkt echter af van het in de betreffende bijlage beschreven gebied. Het westelijke deel van het plangebied (kadastraal perceel 2550) is hierdoor niet meegenomen in de berekening van het verhard oppervlak en de benodigde waterbergingscompensatie. Daarentegen is wel een ander, zuidelijker deel buiten het plangebied meegenomen in de berekeningen. Een groot deel van het plangebied is niet meegenomen in de bijlage en daardoor ontbreekt inzicht hoe in dit gedeelte wordt voorkomen dat het hemelwater versneld afstroomt. Het waterbelang kan daarom niet volwaardig worden meegewogen in het besluit. Om inzichtelijk te maken hoe het watersysteem van het westelijke deel van het plangebied hydrologische neutraal kan worden uitgevoerd vraagt indiener om voor de vaststelling van het uitwerkingsplan de bijlage aan te passen en aan haar voor te leggen.

Beantwoording zienswijze
1. Het is juist dat in bijlage 3 een verkeerde afbeelding is opgenomen van het plangebied. Zowel de afbeelding als de berekening waaruit blijkt dat het watersysteem hydrologisch neutraal is zullen worden aangepast.

Conclusie
De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van het uitwerkingsplan:
1. Bijlage 3 bij de toelichting wordt aangepast.