Nota van beantwoording ontwerp-bestemmingsplan

Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 22 december 2023 tot en met vrijdag 2 februari 2024 voor een ieder het ontwerp-bestemmingsplan Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast, in het Gemeenteblad van donderdag 21 december 2023, in de Mooi Laarbeek Krant van donderdag 21 december 2023 en langs elektronische weg (op de website van de gemeente Laarbeek en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel.

<u>Het ontwerp-bestemmingsplan</u>
Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een woonensemble met 36 (levensloopbestendige) woningen en een beheerderswoning aan de Helmondseweg 41 in Aarle-Rixtel. Het plan betreft niet alleen de toevoeging van woningen, maar het gaat ook om een landschappelijke en cultuurhistorische impuls voor de directe omgeving, aan de zuidoostzijde van de kern. Aan het perceel worden de bestemmingen Wonen, Agrarisch, Natuur en Water toegekend.

<u>Ambtshalve wijzigingen</u>
In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg plaatsgehad met de provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is besloten om ambtshalve de volgende wijzigingen door te voeren:
In paragraaf 4.8 van het ontwerp-bestemmingsplan is een passage opgenomen over de wateropgave van Artex. Daarin is omschreven dat in het plan wordt voorzien in de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs de watergangen aan de Helmondseweg. Met een breedte van zes tot zeven meter met een talud van 1:8 ontstaat extra hemelwaterberging. Het waterschap kan (nog) niet beoordelen of deze afkoppeling negatieve effecten heeft op het oppervlaktewatersysteem. Het waterschap stelt daarom voor om de laatste alinea te vervangen door: ‘Deze waterberging dient verder te worden uitgewerkt. Het afkoppelen van meer dan 10.000 m^2 verhard oppervlak is vergunningplichtig op basis van de waterschapsverordening’.

Een aanvankelijk ingekomen zienswijze van de Helmondse Golf Club ‘Overbrug’ is onder voorwaarden ingetrokken. De beoogde bestemming Natuur aan de noordzijde van de Schevelingseloop is met enkele strekkende meters verbreed, teneinde de groene buffer tussen het woningbouwplan De Malthezer Hoeve en de golfclub te vergroten.

Onderstaand worden samenvattend de ingebrachte zienswijzen weergegeven en direct aansluitend van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijzen gecomprimeerd zijn

omschreven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is geheel beoordeeld.

Inzake het ontwerp-bestemmingsplan Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. De aanvankelijke zienswijze van de Helmondse Golf Club 'Overbrug' is na overleg en het maken van wederzijdse afspraken, op 27 februari 2024 per e-mail ingetrokken (zie bovenstaande ambtshalve wijziging).

De drie resterende zienswijzen zijn als ontvankelijk aangemerkt en onderstaand van een reactie voorzien. De reacties die aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan, zijn onderstreept. De volgende reclamanten hebben een zienswijze kenbaar gemaakt.

1. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch (ingekomen 30 januari 2024).

Zienswijze

a) In beginsel vinden duurzame stedelijke ontwikkelingen plaats binnen stedelijk gebied. Dat is bij plan De Malthezer Hoeve niet aan de orde. Er is noch sprake van stedelijk gebied, noch van verstedelijking afweegbaar. Aanpassing van de grenzen van dit werkingsgebied is daarom noodzakelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan steekt daar niet op in. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan is wijziging van deze grenzen niet wenselijk en niet mogelijk. Dit is niet juist. Indien voor 1 januari 2024 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, dan is en blijft de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (IOV) van toepassing. En dient het bestemmingsplan ook te worden vastgesteld op basis van deze IOV. De provincie acht het daarom raadzaam om tenminste ter hoogte van de planlocatie de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen, zodat het plan een juiste formele grondslag heeft op basis van de IOV.
   De provincie verzoekt de onderbouwing in de toelichting, voor wat betreft de wijze waarop het plan zich verhoudt tot de provinciale ruimtelijke belangen, aan te passen en geheel toe te spitsen op de voorwaarden die zijn gesteld in de artikelen 3.42, 3.43 en 5.3, lid 1 IOV. Het alvast anticiperen op artikel 5.56 van de Omgevingsverordening (Ovr) verdient aanbeveling. De provincie treedt graag met de gemeente in overleg hoe deze aanpassingen gestalte te geven.

b) Artikel 3.42, lid 1 IOV bepaalt dat plannen, welke voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, een onderbouwing bevatten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Hiervoor is afstemming en instemming in het regionaal overleg nodig.

Reactie

a) De toelichting wordt conform de zienswijze van de provincie aangepast. De herziening van de begrenzing van het stedelijk gebied in de Interim Omgevingsverordening Brabant (artikel 5.3, lid 1 IOV), is aangevraagd op 28 februari 2024 (registratienummer C2331023). Volgens informatie van provinciaal ambtenaren wordt ingezet op een ambtelijke wijziging van de Omgevingsverordening in september 2024.

b) Het plan De Malthezer Hoeve is besproken in het Ambtelijk overleg Wonen De Peel van 14 december 2023 en akkoord bevonden. Het plan past daarmee binnen de Woonafspraken De Peel 2023.

2. Linssen CS Advocaten namens de heer XXX, mevrouw XXX, hun kinderen XXX, XXX, XXX, in privé en ook de besloten vennootschappen XXX, XXX, te Aarle-Rixtel (ingekomen 2 februari 2024).

Zienswijze

a) Reclamant is van mening dat er in het plan zoals het er nu ligt te weinig afstand aanwezig is tussen de te realiseren woningen en zijn bedrijf aan de Helmondseweg 33. Hij exploiteert hier een tuinbouwbedrijf, wat veel bedrijvigheid met zich meebrengt. Er laden en lossen dagelijks vrachtwagens, er rijden landbouwvoertuigen, in de kassen staan 24 uur per dag lampen aan en er wordt gebruik gemaakt van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen, zowel in de kassen als in de open lucht. Dit alles kan een negatieve impact hebben op een goede woon- en leefomgeving in en om de nieuw te realiseren woningen.
   Er is een theoretisch akoestisch onderzoek uitgevoerd om mogelijke geluidsoverlast te onderzoeken. Hier is uitgekomen dat de geluidbelasting op de nieuwbouw binnen het plan niet meer dan 48 dB bedraagt en daarom voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Reclamant heeft het vermoeden dat de hoeveelheid geluidsoverlast is onderschat. Het had voor de hand gelegen om hiervoor daadwerkelijk metingen uit te voeren. Reclamant is bang dat hij naar aanleiding van klachten beperkt zal worden in zijn bedrijfsvoering.

b) In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient rekening te worden gehouden met gewasbeschermingsmiddelen op het bedrijf van reclamant en de omliggende landerijen. Vaste rechtspraak van de Raad van State stelt dat een planologische keuze die ziet op een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk geacht wordt. De kassen en landerijen liggen binnen de genoemde 50 meterzone van de geplande woningen. De afstand is te gering om schade voor de volksgezondheid te kunnen voorkomen.

c) De toelichting van het bestemmingsplan benoemt artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het ontwerp-bestemmingsplan laat nieuwbouw toe. Dit is volgens de IOV niet toegestaan. Enige verwijzing naar een lagenbenadering of een zorgvuldig ruimtegebruik doet hier niks aan af.

d) De gemeente Laarbeek heeft een gebiedsvisie ontwikkeld. Volgens deze visie heeft op den duur wonen en recreëren de voorkeur boven landbouw. Reclamant is niet pertinent tegen deze ontwikkeling. Integendeel, hij is in gesprek met de gemeente om de locatie om te vormen tot woningen en recreatievoorzieningen. Hieraan ligt echter de voorwaarde ten grondslag dat reclamant de kans krijgt om zijn bedrijf elders voort te zetten, zonder financieel verlies. In dat geval vervalt uiteraard het bezwaar tegen de plannen in het ontwerp-bestemmingsplan. Dit zal echter intensieve samen- en medewerking vereisen vanuit de gemeente.

Reactie

a) Het onderzoek dat door reclamant wordt aangehaald betreft het geluidonderzoek als gevolg van het wegverkeer op omliggende wegen. Het geluid als gevolg van het bedrijf van reclamant is hier geen onderdeel van.
   Gemeente en ontwikkelaar hebben naar aanleiding van de zienswijze een akoestisch onderzoek laten uitvoeren, en de resultaten getoetst aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe woningen op De Malthezer Hoeve. Op basis van het onderzoek van Econsultancy (datum) kan worden geconcludeerd dat op basis van het milieuthema geluid - als gevolg van de bedrijfsactiviteiten - geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

   Voor wat betreft lichthinder geldt het volgende:
   Op 5 juli 1995 is door de voormalige gemeente Aarle-Rixtel ingestemd met een melding inzake het toenmalige ontwerp besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt milieubeheer. De melding op grond van dit besluit wordt gezien als een melding op grond van het Activiteitenbesluit. Bij deze melding heeft reclamant ingevuld geen assimilatiebelichting toe te passen. Op basis van de voornoemde zienswijze en een controle uitgevoerd op 30 juni 2022 maakt de gemeente op dat reclamant wel degelijk assimilatiebelichting inzet. De

gemeente wijst erop dat voor dergelijke veranderingen een melding voor het Activiteitenbesluit gedaan had moeten worden. Het veranderen van de inrichting zonder dat van tevoren te melden is een overtreding van artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit (nu getransponeerd naar Besluit Activiteiten Leefomgeving).
Ervan uitgaande dat binnen het bedrijf assimilatiebelichting wordt toegepast - hetgeen blijkt uit de geconstateerde aanwezigheid van lichtschermen en een klimaatcomputer tijdens de voornoemde bedrijfscontrole - zijn de lichthindervoorschriften van het Activiteitenbesluit van toepassing. Op grond hiervan moeten kassen aan de bovenkant zijn voorzien van een lichtscherminstallatie, die ten minste 98% lichtuitstraling kan verminderen. De inrichtinghouder (reclamant) moet deze reductie aantonen. Ook de zijgevels van een kas dienen vanaf zonsondergang tot zonsopgang worden afgeschermd en wel zodanig dat de installatie de lichtuitstraling op 10 meter afstand met ten minste 95% reduceert. Kortom, indien reclamant de regels juist hanteert en daartoe passende maatregelen neemt, kan op basis van het milieuthema licht een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. De reductie van lichtuitstraling is dan zodanig dat ter plaatse van de nieuwe woningen geen sprake is van onaanvaardbare lichthinder.

b) De Raad van State staat op het standpunt dat gevaar voor drift van gewasbeschermingsmiddelen, oftewel verwaaiing, zich enkel voordoet bij open teelt en dat van blootstelling van omwonenden bij toepassing in kassen geen sprake is.
De gemeente is bekend met de jurisprudentie omtrent aanvaardbare bufferafstanden bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelt (50 meter). Gezien de aanwezigheid van kassen en opstallen op het perceel van reclamant, lijkt het feitelijk gebruik van deze middelen geconditioneerd en inpandig plaats te vinden. Reclamant heeft in een melding Activiteitenbesluit immers verklaard ter plaatse een tuinbouwbedrijf met bedekte teelt te exploiteren, geen onbedekte teelt.
Omdat het gebruik van de gronden in het geldende bestemmingsplan buitengebied niet is beperkt tot glastuinbouw, staat het ondernemer vrij om te kiezen voor een andere bedrijfsvoering, waaronder onbedekte teelt. Om elke vorm van discussie te voorkomen, zal de kortste afstand tussen het bouwvlak binnen de bestemming Wonen in het ontwerp-bestemmingsplan en de kadastrale perceelsgrens van reclamant, worden vergroot naar 50 meter. Het bouwvlak wordt hiervoor niet verschoven maar iets verkleind. Deze afstand bedraagt nu 48 m. Het betreft dus een verschuiving van de bouwgrens van twee meter van het kadastraal eigendom van reclamant af.

c) Het ontwerp-bestemmingsplan Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel is ter visie gelegd in de transitiefase van Wet ruimtelijke ordening naar Omgevingswet. Nu het ontwerp onder vigeur van de Wet ruimtelijke ordening ter visie is gelegd, dient het vervolgproces conform deze regels plaats te vinden. Voor wat betreft de ruimtelijke uitgangspunten is ingezet op de voorwaarden zoals geformuleerd in artikel 3.43 van de Interim Omgevingsverordening (IOV), met daarin afwijkende regels voor verstedelijking van het landelijk gebied. Op verzoek van de provincie Noord-Brabant wordt tevens geanticipeerd op artikel 5.56 van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (Ovr), van kracht sinds 1 januari jl. In artikel 5.56 van de Ovr zijn voorwaarden geformuleerd op basis waarvan kan worden meegewerkt aan een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, binnen Landelijk gebied. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Artikel 3.43 IOV en artikel 5.56 Ovr zijn nagenoeg eensluidend. Nieuwbouw in het landelijk gebied is dus onder voorwaarden en met provinciale toestemming, toegestaan (zie reactie 1a).

d) De door de gemeenteraad op 9 februari 2023 vastgestelde en door de provincie Noord-Brabant geaccepteerde ‘Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost’, biedt ook voor reclamant nieuwe planologische opties. Zonder deze gebiedsvisie zou een woningbouwontwikkeling ter plekke van het perceel van reclamant - gezien de ligging in de kernrand - planologisch kansloos zijn. Zowel plan De Malthezer Hoeve als een eventuele transformatie van Hoeve De Vijf Eijken (eigendom van reclamant), profiteren derhalve van deze gebiedsvisie. Het is spijtig dat reclamant de pijlen richt op de naburige ontwikkeling, aangezien de in de gebiedsvisie omschreven stedenbouwkundige invulling ook in het belang is van reclamant.

Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied met de bestemming Agrarisch niet zijn beperkt en dat daarmee ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Hetgeen zou betekenen dat er over het eigendom van reclamant als gevolg daarvan een beperking geldt voor de ontwikkeling van gevoelige functies (waaronder woningen) binnen 50 meter van het plangebied als gevolg van een aan te houden spuitzone. Om deze beperking weg te nemen, is de initiatiefnemer bereid om het gebruik van bestrijdingsmiddelen planologisch uit te sluiten. In de bestemming Agrarisch zal een gebruiksverbod voor bestrijdingsmiddelen worden opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat reclamant geen beperkingen heeft van een spuitzone om de agrarische gronden van De Malthezer hoeve en hij zonder deze beperking woningbouw kan ontwikkelen op zijn perceel.

3. XXX en XXX, te Aarle-Rixtel (ingekomen 30 januari 2024).

Zienswijze

a) Reclamant vraagt zich af of het verstandig is om volledig rondom een productiebedrijf, categorie 3.2 (met milieuvergunning en dat voldoet aan de vergunningseisen, maar wel een discussie met haar omgeving heeft over geur) intensivering van woningbouw toe te staan en te laten realiseren. De gemeente schuwt niet om medewerking te verlenen aan 'oprukkende woningbouw' waardoor reclamant zich nog verder belemmerd ziet in haar bedrijfsvoering. Reclamant is van mening dat haar belangen op dit vlak onderbelicht blijven. Met name de toename van het aantal woningen baart reclamant zorgen in de zin dat straks van 1 adres plotseling 36 maal meer meldingen kunnen worden gedaan over de milieu-impact (geur) van XXX dan voorheen. Reclamant heeft een revisievergunning aangevraagd waarin een verbetering van de milieu-impact voor haar omgeving is opgenomen. Desalniettemin geeft plan De Malthezer Hoeve onzekerheid op dit vlak.

b) Het zuidwestelijk deel van het plan kent de bestemming 'wonen', maar niet de functie parkeerterrein, terwijl op inrichtingsschetsen hier wel een parkeerterrein gepland staat. Tot slot heeft een noordwestelijk deel de bestemming 'agrarisch', maar kent ook deze de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Het heeft hier alle schijn van om hetzelfde functiegebruik (parkeren) niet te benoemen of dusdanig creatief te bestemmen om niet binnen de geldende richtafstanden te komen en om uiteindelijk een maximaal aantal woningen te realiseren. Reclamant vraagt zich af of deze oplossing robuust is en vraagt de functieaanduiding parkeren eenduidig in het plan op te nemen, waarbij rekening wordt gehouden met de noodzakelijke richtafstanden en reclamant niet in de toekomst hierdoor belemmerd kan worden.

c) XXX is maximaal een categorie 3.2 inrichting. In paragraaf 4.2.2 van de toelichting wordt aangegeven dat aan de richtafstanden van de VNG-brochure wordt voldaan en 'naar verwachting ook ter hoogte van deze woningen geen onaanvaardbare geurhinder zal optreden'. Dat wordt met geen enkel onderzoek gestaafd. De ervaring leert dat mensen verschillende beleving kunnen hebben omtrent geur. Feit is dat met een groot bedrijf als XXX om met de wettelijke regeling te spreken 'het aanvaardbare geurhinderniveau' moet worden vastgesteld. Er komen wederom een groot aantal omwonenden bij. Reclamant vreest dat dit XXX nog verder belemmert in haar legale bedrijfsvoering. Temeer nu er geen onderzoek is verricht naar geur, ook niet in relatie tot de concrete plannen van XXX, waarvoor zij op 20 december 2023 een revisieaanvraag heeft ingediend.

d) Hierbij moet opgemerkt worden dat de afstanden uit de VNG-brochure inderdaad richtafstanden zijn en reclamant heeft gemerkt dat met een fout in haar postzegelbestemmingsplan die richtafstand net wordt gehaald, mits wordt gerekend tot de gevel van de op te richten woningen. De correcte begrenzing van XXX is de gemeente Laarbeek met herstel van de omissie in het bestemmingsplan voor XXX - kennelijk – vergeten, nu de begrenzing qua eigendom verder richting De Malthezer Hoeve ligt (zie afbeelding in zienswijze). Uitgaande van deze grens wordt de richtafstand tot het bouwplan niet gehaald.

e) De tuin voor de woningen binnen De Malthezer Hoeve heeft de bestemming ‘agrarisch’ en het plan wordt omzoomd met de bestemming ‘natuur’. Beide bestemmingen staan onder andere ook toe dat er sprake is van ‘extensief recreatief medegebruik’. Dit betekent dat er gewandeld en gefietst mag worden. Bovendien mogen picknickplekken worden gecreëerd. Als mensen in deze tuin gaan zitten of daar willen recreëren, willen zij waarschijnlijk niets van XXX ruiken. De vraag is of dat lukt op dat grote terrein dat zeer dicht grenst aan XXX.

f) In paragraaf 3.2.2 wordt aangegeven dat het bouwen van woningen buiten het ‘stedelijk gebied’ - waarvan in dit geval sprake is - volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant niet is toegestaan. Zelfs als al kan worden geanticipeerd op nu geldende omgevingsverordening en de ontwikkeling past binnen de ‘ontwikkelingsrichting van het gebied’, is reclamant van mening dat de ontwikkeling niet strookt met de belangen van XXX en deze belangen onvoldoende zijn meegewogen. Het is immers niet in het belang van XXX dat oprukkende woningbouw zo dicht bij haar bedrijf plaatsvindt.

Reactie

a) Gemeenten in Nederland hebben een uitdagende woningbouwopgave. De gemeente Laarbeek is daarop geen uitzondering. Voor de kern Aarle-Rixtel is de uitdaging zo mogelijk nog groter, wetende dat het dorpsweefsel wordt omringd door waardevolle landschappen. Om de waardevolle kernrand te beschermen zijn in hoofdstuk 9 van de in december 2021 vastgestelde Omgevingsvisie buitengebied, voorwaarden geformuleerd waaronder medewerking kan worden verleend aan woningbouwontwikkeling. Met inachtneming van de op 9 februari 2023 door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost, kan onder deze voorwaarden op een landschappelijk verantwoorde manier toch woningbouwontwikkeling in de kernrand - waar het plangebied onderdeel van uitmaakt - plaatsvinden.

   De aanwezigheid van geurbeleving rondom XXX is een complicerende factor. Maar de gemeente is van mening dat de onderzoekconclusies behorende bij de geldende en aangevraagde revisievergunning, het respecteren van de te hanteren hinder-richtafstanden en de overheersende windrichting, woningbouw ter plekke mogelijk maken. Binnen plangebied De Malthezer Hoeve kan een acceptabel woon - en leefklimaat worden gewaarborgd. Het feit dat het aantal potentiële bezwaarmakers met onderhavig plan toeneemt van 1 naar 37 kan voor reclamant onzekerheid bieden. Maar de gesuggereerde ‘macht van het getal’ is niet relevant in de feitelijke beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dan wel een milieuovertreding door reclamant.

b) Parkeerterreinen of parkeerkoffers worden onder het regime van het ‘groene boekje’ (Bedrijven en milieuzonering met hinder-richtafstanden) niet als milieugevoelige functie aangemerkt. Er kan daarom geen sprake zijn van het strategisch doelbewust niet of onvoldoende aanduiden van twee beoogde parkeerterreinen. Onder milieugevoelige functies worden verstaan functies die gevoelig zijn voor hinder door geur, stof, geluid en/of, gevaar, zoals wonen, medische zorgverlening, onderwijs en kinderopvang. Het gaat derhalve om objecten waar (kwetsbare) personen langdurig kunnen worden blootgesteld aan hinder. Hiervan is bij parkeerterreinen geen sprake.

   Binnen de bestemming Wonen zijn parkeervoorzieningen algemeen toegestaan. In het plangebied zijn twee parkeerkoffers aangewezen. De positie van deze parkeerkoffers is zorgvuldig bepaald in overleg met een landschapsarchitect. De noordoostelijke parkeerkoffer is op de bij het ontwerp-bestemmingsplan behorende verbeelding als zodanig aangeduid binnen de bestemming Wonen, om te voorkomen dat deze gronden ook kunnen worden gebruikt als tuin. Dit gebied is uitsluitend bedoeld voor parkeren, hetgeen een expliciete aanduiding rechtvaardigt. De parkeerkoffer ten westen daarvan is een zogenaamd wachtveld. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik wordt dit parkeerareaal pas ingezet indien blijkt dat het aantal van 45 parkeerplaatsen dat bij de aanleg is voorzien, niet volstaat. Dit is contractueel vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

De parkeerkoffer aan de zuidwestzijde van het bouwvlak mag - gelet op de brede bestemming wonen (zonder bouwvlak) - worden gebruikt als parkeervoorziening, maar ook als (gezamenlijke) tuin. Aangezien er 45 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd en het niet wenselijk is om deze op het gezamenlijke binnenterrein te realiseren, zal het gebruik als tuin in de praktijk niet mogelijk zijn. Dat is de reden dat er voor wordt gekozen om ook de parkeerkoffer in de zuidwesthoek te voorzien van de aanduiding parkeerterrein en parkeervoorzieningen buiten deze aanduidingen uit te sluiten. Een bijkomende reden is dat het gebruik als tuin kan leiden tot ongewenste bouwwerken zoals (vergunningvrije) erfafscheidingen en (vergunningvrije) schuurtjes, hetgeen op de locaties van de twee parkeerkoffers ongewenst is. In samenhang met deze wijziging wordt de voorwaardelijke verplichting voor parkeren in artikel 6.3.2 aangepast, omdat er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog geen sprake is van een aanvraag en in de voorwaardelijke verplichting onterecht de parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning niet is opgenomen.

c) De conclusie dat 'naar verwachting ook ter hoogte van de beoogde woningen geen onaanvaardbare geurhinder zal optreden' is gebaseerd op:
   - de richtafstanden in de handreiking Bedrijven en milieuzonering (zie toelichting ontwerp-bestemmingsplan Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel);
   - het geuronderzoek zoals toegevoegd aan de aanvraag voor de revisievergunning van 25 november 2010 door reclamant (van PRA Odournet bv);
   - het recente geuronderzoek zoals toegevoegd aan de aanvraag revisievergunning van 21 december 2023 door reclamant (van Olfasense);
   - de overheersende windrichting. Het plangebied is gesitueerd aan de zuidoostzijde van XXX. Dit betekent dat eventuele geur zich enkel bij een wind uit noordwestelijke richting zou kunnen verspreiden over het plangebied. De sterk overheersende windrichting in Nederland is zuidoost, zuid, zuidwest en west.

   Bij de revisievergunning van 2010 is vergunning verleend voor een nieuwe luchtbehandelingsinstallatie. Deze investering heeft plaatsgehad naar aanleiding van een verschuiving van de productie naar meer black-outproducten.
   In de nieuwe revisieaanvraag van 21 december 2023 wordt een vergunning aangevraagd voor het opnieuw in gebruik nemen van de bestaande 35 meter hoge stenen schoorsteen, die moet zorgen voor een aanzienlijk hoger, gekanaliseerd emissiepunt. De bestaande en nieuwe luchtzuiveringsinstallatie worden hierop aangesloten. Uit het bijbehorende geuronderzoek van Olfasense kan worden geconcludeerd dat aan de geldende geurvoorschriften wordt voldaan. Dit laat onverlet dat deze onderzoeksconclusie niet overeen hoeft te komen met de subjectieve geurbeleving van omwonenden.

   Gemeente, reclamant en omwonenden hebben zich verenigd in een klankbordgroep die recent opdracht heeft gegeven voor het uitvoeren van een onafhankelijk geuronderzoek. Onderzoek en conclusies zijn nog niet beschikbaar. De gemeente baseert zich daarom op de thans wél beschikbare, bovengenoemde onderzoeksgegevens, nota bene uitgevoerd in opdracht van reclamant. Reclamant geeft hierin feitelijk zelf te kennen dat de sporadische geuroverlast (diffuus en gekanaliseerd) voor omwonenden aanvaardbaar is, afgezet tegen de geldende normen. Het is voor de gemeente dan ook onduidelijk waarom reclamant - met inachtneming van de conclusies uit bovengenoemde onderzoeken - ter plekke van de Malthezer Hoeve wél potentiële geuroverlast veronderstelt. Zoals gezegd, een toename van potentiële klachten op basis van geurbeleving zegt niets over de gegrondheid en houdbaarheid daarvan.

d) De richtafstand geldt vanaf de rand van de inrichting. Voor het driehoekig perceel ALE00-C3958 geldt het bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel uit 2015. Het perceel heeft hierin een bedrijfsbestemming waar maximaal categorie 2 is toegestaan. Voor bedrijvigheid in categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied is op meer dan 30 meter uit de grens van dit perceel gesitueerd; de afstand tot de nieuwe woonbestemming is meer dan 80 meter.

e) Extensief recreatief medegebruik is - afhankelijk van de eigendomssituatie - een gangbare functie binnen een agrarische- en natuurbestemming. Het gebruikmaken van een picknickplek of de te realiseren wandeldoorsteek naar of van de Kanaaldijk is een vrije keuze van bewoners respectievelijk wandelaars. Zoals ook het gebruik van het openbaar toegankelijke voetpad aan de Bosscheweg (vestigingsplaats reclamant) een vrije keuze is.

f) Het belang van het bedrijf XXX behelst dat zij kan blijven functioneren zowel nu als in de toekomst op basis van de planologische mogelijkheden die het bedrijf heeft. De nieuwe woningontwikkeling rond De Malthezer Hoeve legt geen beperkingen op aan de bedrijfsvoering van XXX. Ook voor de te realiseren woningen geldt dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bedrijf XXX zal door de komst van de nieuwe woningen niet in haar belangen worden geschaad.