

## **BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'De Mortel Zuidrand'

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Mortel Zuidrand' heeft met ingang van 14 oktober 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 24 november 2019 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn twee zienswijze binnen gekomen, gericht tegen het bestemmingsplan 'De Mortel Zuidrand'.

In deze bijlage zijn de ingediende zienswijzen verwerkt.

De zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard.

Daarbij zijn de zienswijzen beschreven, wat deze inhouden (samenvatting) en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijzen het bestemmingsplan wordt aangepast.

## 2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan 'De Mortel Zuidrand', ingediend door Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu (AROM), namens een omwonende.

### Ontvankelijkheid

Op 26 november 2019 is de op 22 november 2019 gedateerde zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

- a. De nieuwe woningen zijn in strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening te dicht op de perceelgrens van het bedrijf Leeuwerikweg 3 gesitueerd. Voor het bedrijf Leeuwerikweg 3 moet uit worden gegaan van de richtafstanden behorende bij milieucategorie 4.1, zoals toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, en niet milieucategorie 3.1, uitgaande van de huidige bedrijfsvoering.

Reactie:

#### *Overleg*

Indiener heeft tot 2016 deel uitgemaakt van de initiatiefgroep van ondernemers die gezamenlijk het plan hebben uitgewerkt. Op enig moment heeft indiener zijn zorgen geuit over de afstand tussen zijn bedrijf en de nieuwe woon-werklocaties, met name op het punt van geluid. De overige initiatiefnemers hebben aangeboden om een uitgebreid akoestisch onderzoek te verrichten om de maximaal mogelijke geluidbelasting te bepalen op basis van de concrete bedrijfsactiviteiten en daarna te bepalen welke maatregelen (publiekrechtelijk en privaatrechtelijk) eventueel genomen kunnen worden om de zorgen weg te nemen dat het plan de bedrijfsvoering van indiener zou belemmeren. Op dit aanbod is indiener niet ingegaan en hij heeft zich teruggetrokken uit de initiatiefgroep.

Omdat dit moment alweer enige jaren geleden is, is onlangs op basis van de ingebrachte zienswijze opnieuw via de adviseur aan indiener verzocht om in overleg te treden om tot een gezamenlijke uitkomst te komen en verdere procedures volgens het juridische spoor te voorkomen. indiener heeft aangegeven hiertoe niet bereid te zijn.

#### *Milieucategorie*

Indiener verwijst in de zienswijze naar de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. De kwalificatie van het bedrijf als milieucategorie 4.1-bedrijf wordt ook in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd, alsmede het feit dat het gebied is aan te merken als gemengd gebied, waardoor de richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Dit wordt door indiener ook onderschreven. De bedrijfswoningen op de woon-werklocaties staan op kortere afstand dan die richtafstanden. Dat is correct.

Vervolgens stelt indiener echter dat aan de richtafstanden behorend bij milieucategorie 4.1 *moet* worden voldaan en dat de woningen *dus* te dicht bij de bedrijfsperceelsgrens zijn gesitueerd. Daarmee gaat indiener voorbij aan de reikwijdte van de VNG-brochure en de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan.

De Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' is bedoeld als hulpmiddel voor maatwerk op lokaal niveau en zeker niet als blauwdruk. De richtafstandenlijsten gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven in de genoemde categorieën. De richtafstanden geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. De daadwerkelijke milieubelasting van concrete activiteiten kan relevant afwijken als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, de concrete

inrichting van het bedrijf en de geldende milieuvergunning. Concreet en gedetailleerd onderzoek naar de werkelijke milieubelasting kan zinvol of noodzakelijk zijn. Dit heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan. Er heeft gedetailleerd akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De aspecten geur, stof en gevaar spelen in deze casus geen rol, dit wordt ook niet door indiener aangegeven.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat er op het gebied van milieu in beginsel geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten en dat daarmee invulling wordt gegeven aan een goede ruimtelijke ordening. Daarmee voldoet de onderbouwing van het bestemmingsplan aan de reikwijdte en de bedoelingen van de VNG-brochure.

- b. Strijd met het evenredigheidsbeginsel. Door in het nieuwe bestemmingsplan voor Leeuwerikweg 3 uit te gaan van richtafstanden die behoren bij milieucategorie 3.1, wordt indiener ten onrechte beperkt in zijn recht.

Reactie:

De conclusie onder paragraaf II. van de zienswijze is niet correct: de toelichting van het bestemmingsplan stelt niet dat het bedrijf een categorie 3.1-bedrijf is, slechts dat de milieueffecten vergelijkbaar zijn met een dergelijk bedrijf. Dat het bedrijf is gecategoriseerd in categorie 4.1 wordt in de toelichting niet betwist. Er is ook geen sprake van inperking van rechten daardoor.

Van groot belang in de afweging van de zienswijze is het maximaal planologisch recht dat geldt op de locatie Leeuwerikweg 3. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" heeft de locatie de enkelbestemming Bedrijf met functieaanduiding 'niet-agrarisch bedrijf'. Volgens de bestemmingsomschrijving is ter plaatse één niet-agrarisch bedrijf toegestaan, zoals bestaand en/of vergund. Dat betekent dat een bedrijf is toegestaan dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, op basis van een onherroepelijke vergunning. De situatie zoals die heden ten dage is, is al enkele jaren onveranderd en wat vergunningen betreft is sprake van een meest recente Melding Activiteitenbesluit uit 2011. Die Melding bepaalt derhalve ook voor wat betreft het gebruik wat bestaand en/of vergund is op deze locatie.

Voor deze wijze van bestemmen is bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 bewust gekozen, zoals ook te lezen is in de toelichting: *gekozen is voor het niet specifiek bestemmen van alle specifieke bedrijfstvormen maar in de regels te verwijzen naar het bestaand legaal gebruik en de bestaande legale bebouwing. Voor het bepalen wat er conform de vergunningen is toegestaan wordt verwezen naar milieuvergunningen, meldingen Activiteitenbesluit, omgevingsvergunningen voor gebruik en bouwen. Op basis van deze vergunningen wordt de toegestane functie en bijbehorende milieucategorie bepaald.* Het bestaande bedrijf mag worden voortgezet en is aldus positief bestemd.

Onder artikel 6.4 van het bestemmingsplan is aangegeven dat bedrijfsactiviteiten, anders dan de bestaande (en dus vergunde) activiteiten strijdig zijn met het bestemmingsplan. Voor de omschakeling naar een andere bedrijfstvorm kent het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid, waarbij als een van de voorwaarden is gesteld dat op een bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch' op dat moment een niet-agrarische activiteit is toegestaan die valt binnen de milieucategorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een daarmee vergelijkbare activiteit.

De gemeenteraad heeft hiermee vastgelegd dat de bestaande solitaire bedrijvigheid in het buitengebied mag blijven voortbestaan zoals deze bestaat en vergund is, maar dat een

nieuwe bedrijfsvorm zich moet voegen naar het algemeen geldende beleid ten aanzien van de toegestane milieucategorie in het buitengebied, te weten 1 en 2. Het verondersteld recht dat indiener meent te hebben op grond van het feit dat zijn bedrijf is ingeschaald onder milieucategorie 4.1 volgens de richtafstandenlijst is derhalve onterecht. Het bedrijf zoals het bestaat en vergund is, is het toetsingskader voor de milieueffecten, niet een veronderstelde theoretische contour rond de bedrijfslocatie.

- c. Akoestisch onderzoek industrielawaai. Op grond van de bevindingen en het akoestisch onderzoek, dat in opdracht van indiener door M&A Omgeving is uitgevoerd, is het akoestisch onderzoek van G&O Consult onvolledig dan wel onjuist. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen kan als slecht worden beschouwd. Tevens wordt cliënt aan de Leeuwerikweg 3 belemmerd in haar bedrijfsvoering door de realisatie van de nieuwe woningen. Indiener kan niet meer voldoen aan redelijkerwijs te stellen normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus.

**Reactie:**

Indiener stelt dat het akoestisch onderzoek Industrielawaai van G&O Consult, dat als onderbouwing is toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan, onvolledig dan wel onjuist is. Door M&A Omgeving is daarom een eigen akoestisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van indiener. Deze bevindingen zijn door initiatiefnemers aan adviseur G&O Consult voorgelegd.

Daarbij dient allereerst te worden opgemerkt dat indiener de geluidbronnen van het akoestisch onderzoek van G&O Consult overneemt en daar een aantal bronnen aan toevoegt. De geluidbronnen die zijn overgenomen uit het onderzoek van G&O Consult betreffen de gegevens die zijn ingevoerd voor de representatieve bedrijfssituatie 'toekomstige situatie': daarbij is de aanname gedaan dat de wekelijkse productie wordt uitgebreid van 15 ton naar 1.050 ton per week en dat wat betreft het aantal verkeersbewegingen vijf keer zoveel vrachtwagens (20 per dag) en personenauto's (40 per dag) naar de locatie komen dan in de huidige, representatieve (en vergunde) bedrijfssituatie. Dit is gedaan op basis van de groeiverwachting die door indiener zelf in 2014 is aangegeven. De uitkomst van het onderzoek is dat zelfs bij die groeiverwachting een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woon-werkkavels is gewaarborgd.

indiener neemt dus in zijn eigen onderzoek een toekomstverwachting als uitgangspunt die de huidige situatie al ver overstijgt (en waarvan afgevraagd kan worden of dat ooit een reëel uitgangspunt wordt), waarna hij daaraan aanvullende bronnen toevoegt. Hierdoor is geen sprake meer van een reële vergelijking met de bestaande en vergunde situatie zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, op basis waarvan onderbouwd moet worden of een goed woon- en leefklimaat aanwezig is ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Een dergelijk uitgangspunt van de indiener van de zienswijze zou immers alleen maar mogelijk zijn indien er een planologische wijziging zou plaatsvinden. Maar ook zonder deze noodzaak tot een planologische wijziging, is het uitgangspunt niet reëel te noemen.

Ten aanzien van de aanvullende bronnen kan het volgende worden gezegd:

1. Indiener geeft aan dat ten onrechte niet in het onderzoek van G&O is opgenomen dat producten kunnen worden opgehaald dan wel grondstoffen kunnen worden geleverd in de avond- en nachtperiode. Dit is correct. In de Melding Activiteitenbesluit zijn geen bedrijfstijden opgenomen en het bedrijf kan dus op basis van deze melding ook in de avond/nacht activiteiten uitvoeren. In het akoestisch onderzoek is er wel rekening mee

gehouden dat de activiteiten in de productieruimte het gehele etmaal kunnen plaatsvinden. Daarom zal er ook rekening gehouden moeten worden met voertuigbewegingen in de avond en nacht. Het onderzoek is hierop gecorrigeerd en aangepast.

2. Indiener geeft aan dat ten onrechte niet in het onderzoek van G&O is opgenomen dat personenauto's in de avond- en nachtperiode van en naar de locatie kunnen rijden. Hiervoor geldt hetzelfde als onder 1. gesteld.
3. Indiener stelt dat voor de heftruck geen representatief bronvermogen is meegenomen. G&O Consult geeft aan dat dit wel het geval is, maar dat er ook andere keuzes gemaakt kunnen worden. Het door M&A gehanteerd bronvermogen van 95dB(A) is echter ook niet reëel voor alle situaties. G&O Consult heeft daarop de berekening opnieuw uitgevoerd met een aangepast bronvermogen van 90 dB(A).
4. Indiener stelt dat G&O ten onrechte geen gebouuitstraling heeft meegenomen voor de noordelijke loods, omdat hij zijn activiteiten hier wil uitbreiden. Vandaar dat een algemeen binnenniveau van 80 dB(A) zou moeten worden opgenomen. De uitbreiding van de activiteiten is geen onderdeel van de toetsing van de representatieve bedrijfssituatie van het bestaande en vergunde bedrijf. Er kunnen nu immers geen productie-activiteiten plaatsvinden in deze ruimte. De ruimte is gemeld als opslagruimte en wordt ook als zodanig gebruikt. Voor de toetsing van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoningen volstaan derhalve de oorspronkelijke geluidbronnen. Voor het overige verwijzen we naar de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, dat enkel de bestaande bedrijfsactiviteiten mogelijk maakt.
5. Indiener stelt dat G&O ten onrechte niet heeft opgenomen dat deuren geopend blijven tijdens het laden en lossen. Dit is correct en hierover is een passage opgenomen in het geactualiseerde onderzoek.

#### *Nieuwe berekening*

Bovenstaande conclusies zijn opgenomen in het akoestisch model door G&O Consult en er is een nieuwe berekening gemaakt met als uitgangspunt de bestaande en vergunde situatie. Hieruit komt naar voren dat er een aantal overschrijdingen zijn van de normering. Ter plaatse van één woning (kavel 2) ter hoogte van de bedrijfsinrit van indiener aan de Leeuwerikweg is sprake van een lichte overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Als gevolg van het invoeren van het laden en lossen in de avond- en nachturen ontstaat een overschrijding van de normen ten aanzien van piekbelasting. Het akoestisch bureau adviseert hierom een aantal maatregelen te nemen:

- a) Een tweetal woningen (1 en 2) anders positioneren ten opzichte van het stedenbouwkundig plan en deze situering ook in planologische zin vastleggen in het bestemmingsplan. Er is dan geen overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau meer ter plaatse van woning kavel 2 en geen overschrijding van de piekbelasting ter plaatse van woning kavel 1.
- b) Een minimum gevelwering in de planregels van het bestemmingsplan op te nemen teneinde een aanvaardbaar binnenniveau te waarborgen in de bedrijfswoningen.

De aanpassing onder a) voor zover het woning 2 betreft kan uitgevoerd worden binnen de planregels van het bestemmingsplan. De precieze positionering van de woningen wordt immers niet vastgelegd, maar een bouwvlak waarbinnen op basis van de behoefte van de ondernemers de gebouwen kunnen worden gerealiseerd. Om te waarborgen dat geen

overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de woning kavel 2 plaatsvindt, kan ter hoogte van de inrit van het bedrijf van indiener een aanduiding op de verbeelding opgenomen worden dat ter plaatse geen woning kan worden gebouwd, conform de geluidcontour in het akoestisch rapport.

De aanbeveling om de beoogde hoekwoning op de Bakelseweg-Leeuwerikweg in noordelijke richting op te schuiven stuit op stedenbouwkundige bezwaren. Dit heeft namelijk tot gevolg dat de hoek Bakelseweg-Leeuwerikweg minder representatief zal worden dan beoogd en benoemd in het beeldkwaliteitsplan. Daarom zal op deze plek met bouwkundige maatregelen het aanvaardbaar binnenniveau (maatregel b) geborgd moeten worden.

#### *Toetsingskader*

Het door de initiatiefnemer ingeschakelde akoestisch bureau meldt terecht in het rapport dat overwogen had kunnen worden om aan te sluiten bij de geluidgrenswaarden uit artikel 2.17 lid 3 van het Activiteitenbesluit dat specifiek bedoeld is voor geluidgevoelige objecten gelegen op een bedrijventerrein. Met het voorgenomen plan “De Mortel Zuidrand” worden immers meerdere woon-werklocaties (bedrijven) beoogd in de directe omgeving van de locatie Leeuwerikweg 3 te De Mortel. De bestemming is gericht op het realiseren van bedrijven in een cluster van aaneengesloten percelen. Daardoor zou de toetsingsnorm met 5 dB(A) kunnen worden verhoogd. Aangezien bij het oorspronkelijke rapport is uitgegaan van de lagere norm, is daar in het geactualiseerd onderzoek ook aan vastgehouden.

#### *Toekomstige activiteiten*

Het is niet de intentie van dit plan om de activiteiten van indiener voor de toekomst op slot te zetten. Uit het geactualiseerde akoestisch rapport blijkt dat er ruimte is voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingen. Verdere ruimte kan mogelijk ook worden verkregen door maatregelen bij de bron te nemen, bijvoorbeeld door akoestische maatregelen aan de dak- of gevelbekleding. Deze opties zijn ook in het overleg met indiener aangedragen toen hij nog deel uitmaakte van de initiatiefgroep. Dit kan echter pas worden onderzocht op basis van een concreet ontwikkelplan. Tot nu toe heeft indiener dit nog niet overlegd, zodat de bestaande en vergunde situatie het uitgangspunt is en blijft voor de beoordeling van het bestemmingsplan De Mortel-Zuidrand. Dit staat namelijk gelijk aan de maximale planologische mogelijkheden van dit moment. Elke toekomstige modellering is speculatief. Mochten eventuele maatregelen in de toekomst noodzakelijk zijn voor een uitbreiding van de activiteiten van het bedrijf, dan zal in beginsel indiener de kosten hiervoor moeten dragen. Het plan voldoet met de aanpassingen die worden voorgesteld in de reactie op de zienswijze aan een goede ruimtelijke ordening.

#### *Conclusie:*

De zienswijze wordt deels onderschreven en vandaar dat voorgesteld wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

1. Bijvoegen van het door G&O Consult geactualiseerd akoestisch rapport;
2. Toevoegen van een aanduiding op de verbeelding ter hoogte van de inrit van het bedrijf van indiener aan de Leeuwerikweg, gekoppeld aan een planregel dat ter plaatse geen woonfunctie gerealiseerd mag worden.
3. Toevoegen van planregels binnen de bestemming Gemengd-1, waarbij wordt bepaald dat voor de gevels van de te bouwen woningen ten minste voldaan moet worden aan de waarden als opgenomen in tabel 6.4 van het akoestisch onderzoek, zodat een aanvaardbaar binnenniveau gewaarborgd wordt.

2.2 Zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan ‘De Mortel Zuidrand’, ingediend door ARAG Rechtsbijstand (ARAG), namens een omwonende.

## Ontvankelijkheid

Op 26 november 2019 is de op 22 november 2019 gedateerde zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

- a. De bestemming Groen op een aan het perceel van indiener grenzend perceel maakt de aanleg van een waterbergingsvoorziening mogelijk. Dit betekent een onevenredige inbreuk op de woon- en leefbelangen van indiener en kan negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van het grondwater.

### Reactie:

Indiener verzoekt om de planregels van de bestemming Groen zo aan te passen dat het onmogelijk wordt gemaakt om een wadi of soortgelijke waterbergingsvoorziening te realiseren in de groenzone naast zijn woning. Allereerst dient te worden opgemerkt dat de systematiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op toelatingsplanologie: dat het is toegestaan om een functie te realiseren wil niet zeggen dat deze gerealiseerd móet worden. Dit geldt ook voor de waterbergingsfunctie in deze zone. De naastgelegen, nieuw uit te geven woon-werkkavels, zullen moeten voorzien in voldoende opvang van hemelwater vanaf de daken en de verharding, zodat het ter plaatse in de bodem kan infiltreren. Er zijn diverse opties voor deze voorziening, één van die opties is het realiseren van een wadi in de naastgelegen en door indiener bedoelde groenzone.

Los van de waterberging en –infiltratie is de bepaling waar indiener op doelt een standaard bepaling in het gehele bestemmingsplan Buitengebied binnen de bestemming Groen. Die planregels zijn overgenomen in het onderhavige plan. Binnen de bestemming Groen is in bestemmingsplannen in den lande doorgaans altijd de mogelijkheid om voorzieningen te realiseren ten behoeve van de waterhuishouding; dit past ook bij de bestemming. Er is geen specifiek argument waarom op deze plek een uitzondering gemaakt moet worden. De vrees dat er sprake zal zijn van ongedierte en dat een dergelijke voorziening gevolgen heeft voor de kwaliteit van het grondwater wordt niet gedeeld en ook niet gestaafd op basis van ervaringen op andere plekken.

Tenslotte zij vermeld dat indiener vermeldt dat hij voornemens is een strook grond te kopen. Deze strook is thans in eigendom van een van de initiatiefnemers (zijn broer), net als de groenzone waar indiener op doelt. Het staat indiener vrij om bij de aankoop van de grond met de huidige eigenaar te komen tot privaatrechtelijke afspraken over het gebruik van de naastgelegen groenzone.

- b. De bestemming 'Groen' bevat een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bestemming omgezet kan worden in de bestemming 'Gemengd-1'. Indiener meent dat dit negatieve gevolgen voor zijn belangen met zich mee zal brengen en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

### Reactie:

Indiener verzoekt de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Groen' naar 'Gemengd' niet van toepassing te verklaren op de groenzone naast zijn woning. Dit is inderdaad een omissie in het bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid hoort enkel betrekking te hebben op een strook gelegen aan de Leeuwerikweg, voor het bedrijf op nummer 18. Ten behoeve van de toekomstige ontwikkelmogelijkheden is het mogelijk gemaakt om voor het gehele perceel de bestemming te wijzigen naar 'Gemengd-1' ten behoeve van een woon-werkkavel. Dit geldt dus ook voor de strook, gelegen aan de weg.

Abusievelijk geldt de wijzigingsbevoegdheid, zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, voor alle gronden binnen de bestemming Groen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels onderschreven en vandaar dat voorgesteld wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

1. Toevoegen van een aanduiding op de verbeelding ter plaatse van de groenstrook voor Leeuwerikweg 18, gekoppeld aan een planregel dat alleen ter plaatse van die aanduiding de wijzigingsbevoegdheid van 'Groen' naar 'Gemengd-1' kan worden toegepast.