

Nota van inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan “Huizersdijk 11 Zevenbergen”,
voorontwerp d.d. 17 februari 2022

Gemeente Moerdijk

1. Inleiding

Op verzoek van de eigenaar is een bestemmingsplanprocedure gestart voor de realisatie van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Molengors aan de Huizersdijk 11 in Zevenbergen. De eigenaar van de bedrijfsterreinen aan de Huizersdijk 11 op het bedrijventerrein Molengors is voornemens om de bestaande bebouwing te amoveren en de gronden, met de mogelijkheid voor realisatie van een bedrijfswoning, te verkopen aan derden. Het initiatief gaat uit van maximaal 9 bedrijfskavels met maximaal 1 bedrijfswoning per kavel. Initiatiefnemer verkoopt de gronden met bouw- en gebruiksrechten voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 2.

De bedrijfswoningen worden gesitueerd aan de zijde van de oever van de Roode Vaart. Daarmee ontstaat een zachte en geleidelijke overgang tussen het woongebied Bosselaar-Zuid en bedrijventerrein Molengors. De ontwikkeling van kleine bedrijfsterreinen in een lichtere milieucategorie met een bedrijfswoning sluit aan bij de gemeentelijke ontwikkelingsrichting voor bedrijventerrein Molengors en Kop Roode Vaart.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 februari t/m 30 maart 2022 en is daarnaast aan de wettelijk vooroverlegpartners toegestuurd voor een vooroverlegreactie.

In de genoemde periode zijn 5 vooroverleg- en inspraakreacties ingediend. In deze Nota worden de ingediende reacties samengevat en voorzien van een reactie.

2. Vooroverlegreacties

1. Waterschap Brabantse Delta

Inhoud:

1. Vrijwel het gehele plangebied is buitendijks gelegen. Dit gebied is niet beschermd tegen hoogwater en de risico's die daarmee samenhangen zijn hier voor eigen rekening. Het buitendijks gebied is en blijft dus onbeschermd tegen hoogwater, het waterschap is niet verantwoordelijk voor enige vorm van wateroverlast en het bouwen aldaar komt voor eigen risico.
2. Wij willen u er verder op wijzen dat vrijwel het gehele projectgebied binnen de zoning van de waterkeringen valt. Waterkeringvremde objecten in het profiel van vrije ruimte van de waterkering zullen niet worden toegestaan. Verder is voor diverse activiteiten binnen de gehele zoning een watervergunning benodigd.
3. Verder vragen wij uw aandacht voor het feit dat de huidige beschoeiing langs de Roode Vaart slechts gericht is op de bescherming van de oevers voor de scheepvaart ter plaatse. Bij het aanbrengen van deze beschoeiing is geen rekening gehouden met eventuele (bouw)activiteiten langs de waterkant en deze is hier dan ook niet op berekend. We verzoeken u dan ook een deugdelijke constructie te realiseren om een woonbestemming ook technisch mogelijk te maken.
4. Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Reactie gemeente:

1. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De planregels in bestemmingsplan "Huizersdijk 11 Zevenbergen" beschermen de waterkering. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een watervergunning overlegd met het waterschap.

3. Uit constructieberekeningen bij de aanvraag voor omgevingsvergunning zal blijken welke constructie benodigd is voor de technische uitwerking van de woningen.
4. In de watertoets van Econsultancy wordt aandacht geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen (paragraaf 6.3).

2. Brandweer Midden- en West-Brabant

Inhoud:

Het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Daarnaast is een toets uitgevoerd met betrekking tot Bereikbaarheid en bluswater. Voor een Industriefunctie is de navolgende hoeveelheid bluswater benodigd.

- a. water 60 m³/h op de Drinkwaterleiding van het plangebied;
- b. water 120 m³ (Roode Vaart binnen 1200 m aanwezig);
- c. water 240 m³ (Roode Vaart binnen 1200 m aanwezig).

Reactie gemeente:

Het standaardadvies wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. In de omgeving zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig voor de brandweer. Het plan belemmert de bereikbaarheid van de blusvoorzieningen niet.

3. Provincie Noord-Brabant

Inhoud:

De in het voorontwerp betrokken aspecten geeft de provincie Noord-Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan als afgerond worden beschouwd.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Inspraakreacties

1. inrichting Huizersdijk 26

Inhoud:

1. Het akoestisch onderzoek industrielawaai van Wematech gaat uit van geluidniveaus bij de bedrijfswoningen die uitgegaan van de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit van 55 dB(A) etmaalwaarde voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en van respectievelijk 75, 70 en 65 dB(A) voor de maximale geluidniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode. Met dergelijke grenswaarden kan in geval van nieuwe situaties echter niet gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat.
2. Uitgaande van gemengd gebied bedragen de richtwaarden voor de beoordelingsniveaus 50 dB(A) etmaalwaarde en voor de maximale geluidniveaus 70, 65 en 60 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. In geval van hogere geluidniveaus, met name voor wat betreft de maximale geluidniveaus, kan niet gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat c.q. is inpassing volgens de VNG-brochure doorgaans niet mogelijk.
3. Belangrijk aspect bij de overweging of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is cumulatie van geluid. Hierbij dient het geluid van alle bedrijvigheid in de omgeving en van de bedrijvigheid binnen het plan zelf betrokken te worden. In het voorontwerp komt dit onvoldoende aan bod.

4. Het is van belang dat bij de planopzet rekening gehouden wordt met enige flexibiliteit in de bedrijfsvoering van Rotako en met toekomstige ontwikkelingen.
5. De 'inrichtingsschets inrichting bedrijfskavels' komt niet overeen met de situatie zoals beschouwd in het akoestisch onderzoek van Wematech. Op de inrichtingsschets zijn de bedrijfswoningen breder aangegeven dan de bedrijfshallen. In het onderzoek van Wematech zijn de woningen juist smaller dan de bedrijfshallen. De situatie op de inrichtingsschets betekent een verslechtering van de geluidssituatie ten opzichte van de situatie zoals deze is beschouwd door Wematech.
6. Al met al dient met zich af te vragen of het woningbouwplan op de locatie Huizersdijk 11, recht tegenover een metaalbewerkingsbedrijf, gewenst (en inpasbaar) is. De woningen worden neergezet als bedrijfswoningen. Het is echter de vraag of het bedrijfsaspect bij toekomstige bewoners niet een bijrol gaat spelen. Wanneer toekomstige bewoners verwachten hier rustig te kunnen wonen, zou dit wel eens behoorlijk tegen kunnen vallen.
7. Los van de vraag of het wenselijk is nieuwe woningen met een dergelijk 'akoestisch vooruitzicht' te bouwen, dient Rotako op basis hiervan ernstig rekening te houden met klachten van toekomstige bewoners.
8. Juist in een nieuwbouwsituatie is het planologisch mogelijk een zodanige afstand tot relevante geluidbronnen te houden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt bereikt. Als vanwege ruimtegebrek een lagere geluidbelasting niet haalbaar is, is de locatie kennelijk ongeschikt voor woningbouw, hetgeen niet behoort te worden "opgelost" met het verhogen van de geluidnormen.

Reactie gemeente:

1. Het Activiteitenbesluit vormt niet het toetsingskader voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplanprocedure. In dit bestemmingsplan is getoetst aan de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering', die een bredere beoordeling toepast, dan alleen het aspect geluid. Overigens is bij een etmaalwaarde voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus met maximaal 55 dB(A) nog steeds sprake van een 'redelijk' woon- en leefklimaat in het kader van de VNG-brochure. Dit is acceptabel geluidsniveau in een gemengd gebied waar een woon-werk omgeving wordt beoogd. Het klopt dat 65-75 dB(A) voor de maximale geluidsniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode te typeren valt als een 'zeer slecht woon- en leefklimaat', maar dit gaat slechts om incidentele piekgeluiden. Langtijdgemiddelden vormen het toetsingskader bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat, niet de piekgeluiden. Bij een toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning vormt het Activiteitenbesluit wél het toetsingskader. Het onderzoek van Wematech toetst eveneens aan het Activiteitenbesluit milieubeheer en toont aan dat op basis van een representatieve bedrijfssituatie van Rotako B.V. dat ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoningen wordt voldaan aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. De inspraakreactie leidt daarom niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
2. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting als gevolg van de representatieve bedrijfsvoering van Rotako B.V. te worden beoordeeld. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt aansluiting gezocht bij de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens het RIVM. In tabel 2.2 van het Akoestisch onderzoek is de kwalificatie van het woon- en leefklimaat weergegeven. In bijlage 4 van het Akoestisch onderzoek industrielawaai van Wematech zijn de rekenresultaten voor langtijdgemiddelden weergegeven. Hieruit blijkt dat een geluidbelasting van 19 – 55 dB(A) wordt berekend en daarom op grond van tabel 2.2 te kwalificeren is als een zeer goed tot redelijk woon- en leefklimaat. Op grond daarvan overweegt de gemeente Moerdijk dat, wanneer toekomstige eigenaren van de bedrijfspercelen aan de Huizersdijk 11 maatregelen nemen aan de bedrijfswoningen (met de Best beschikbare technieken), er mogelijkheden zijn voor het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze reactie leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
3. Reclamant constateert terecht dat bij de afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat een cumulatie van geluid dient te worden gemaakt. Dit is niet eerder gedaan, daar de

representatieve bedrijfssituaties van Rotako B.V. en Tuytel-Machinery alleen afzonderlijk zijn bepaald. Wematech heeft in overleg met de omgevingsdienst van Midden- en West-Brabant bepaald dat de cumulatie van Rotako bv en Tuytel-Machinery een goed beeld geeft van de cumulatie van het geluid op de gevoelige objecten (bedrijfswoningen). Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt opnieuw aansluiting gezocht bij de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens het RIVM. De Memo 'Resultaten industrielaawaai Cumulatief Tuytel-machinery + Rotako B.V.' is toegevoegd als bijlage 15 van de toelichting. Uit de geluidcumulatie blijkt dat sprake is van een 'zeer goed' tot 'redelijk' woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoningen.

4. Peutz heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van een melding Activiteitenbesluit voor de inrichting aan de Huizersdijk 26 te Zevenbergen (22 juli 2016). Dit rapport is toegevoegd als bijlage 11 bij de toelichting. Door Wematech is geconstateerd dat het rapport van Peutz de maximale geluidsruimte voor Rotako heeft onderzocht. Dat blijkt onder andere aan geluidsniveaus op de woning aan de Melassestraat 3, waar precies wordt voldaan aan de grenswaarden volgens, in overeenstemming met het Activiteitenbesluit van respectievelijk 55, 50 en 45 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode (par. 5.2 rapport Peutz). Rotako zit aldus reeds aan het plafond van wat er binnen de bestaande inrichting maximaal mogelijk is als gevolg van bestaande bedrijfswoningen in de omgeving. Met deze ontwikkeling is geen sprake van een extra belemmering. In de regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen, die het gebruik van een bedrijfswoning slechts toestaat als voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.3.10 – Voorwaardelijke bepalingen voor het oprichten van bedrijfswoningen). Het voorgaande geldt ook voor het eventuele gebruik van een bedrijfswoning.
5. Het bestemmingsplan toont aan dat er mogelijkheden bestaan voor de realisatie van bedrijfswoningen, binnen de zone 'bedrijfswoning' op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. De exacte ligging van bedrijfswoningen binnen die zone zal afhankelijk zijn van wat akoestisch mogelijk is na plaatsing van de bedrijfsgebouwen, zodat de gebouwen een afschermd werking hebben voor de woningen, en eventuele, aanvullende geluidwerende voorzieningen aan de woningen. Het bestemmingsplan borgt, met artikel 3.3.10 in de regels, dat de geluidsruimte van de inrichtingen aan de Huizersdijk 26 en 20 wordt gerespecteerd. De weergave van het plan op de inrichtingsschets in bijlage 1 is akoestisch gezien niet aanvaardbaar en daarmee erg verwarrend. Daarom is een nieuwe inrichtingsschets van de toekomstige situatie vervaardigd, die in ieder geval rekening houdt met de uitgangspunten van het akoestisch model.
6. Dit plan richt zich niet op woningbouw, maar op de bouw van bedrijfspanden met een bedrijfswoning. In voorliggende specifieke situatie is het voorstelbaar om ter plaatse bedrijfswoningen toe te laten tegenover een metaalbewerkingsbedrijf, mede gelet op de veranderende functie als woon-werk transitiegebied (dat blijkt uit de structuurvisie Moerdijk 2030) met bijkomend het verlagen van de toegestane milieucategorie ter plaatse van de bedrijfskavels aan de Huizersdijk 11. Ander punt 2 en in de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de bouw van de bedrijfswoningen past binnen de geldende normen. De locatie Huizersdijk 11 blijft, ook in de toekomst, een bedrijfslocatie en onderdeel van het bedrijventerrein. Bij verkoop van deze kavels zullen kopers actief hierop gewezen worden, zodat zij zich bewust zijn van de locatie waarin zij de bedrijfsvoering uitvoeren.
7. De onderzoeken die voor dit bestemmingplan zijn uitgevoerd, tonen aan dat de realisatie van de bedrijfswoningen mogelijk is, zonder daarmee de bedrijfsvoering van Rotako te beperken. De situering van de woningen zal zo gekozen worden, dat de bedrijfsloodsen een afscherming vormen voor het geluid van de bedrijfsvoering van indiener. Daarmee zien wij op voorhand geen reden om uit te gaan van klachten van de nieuwe bewoners.
8. Er is in deze situatie geen sprake van woningbouw, maar van een bedrijventerrein, waarbij op een aantal kavels een bedrijfswoning wordt toegestaan. De woonsituatie is daarmee anders dan die in een nieuwe woonwijk. De geluidnormen zijn bepaald op basis van de VNG-brochure 'bedrijven en

milieuzonering' in een 'gemengd gebied'. Deze normen zijn geenszins verhoogd om binnen de normen te blijven.

2. Inrichting Huizersdijk 20

Inhoud:

1. De inrichting is in de 'tabel met richtafstanden van omliggende bedrijven in gemengd gebied' ten onrechte slechts getypeerd als een categorie 3.2 inrichting (Groothandel in machines voor de bouwnijverheid). Er is een wasplaats, spuithal en een constructiewerkplaats aanwezig (ook buiten).
2. De huidige situatie is niet goed vastgelegd in het akoestisch onderzoek industrielawaai;
3. Het is niet passend om een woning te plaatsen binnen de 55 dB cirkel.
4. In het verleden zijn er al klachten wat betreft het geluid geweest vanuit de hoek van de bewoners van de Generaal Allenweg 8 te Zevenbergen. OMWB heeft toen een meting gedaan en richting ons aangegeven dat ons bedrijf net op de grens zit qua geluid aan de Generaal Allenweg 8 te Zevenbergen. Het is onzes inziens niet verstandig bedrijfswoningen te plaatsen dichterbij dan die woning.
5. Tuytel-machinery is bereid maatregelen te treffen wat betreft geluidsoverlast richting Huizersdijk 18.
6. In het plan wordt vermeld dat de woningen achter de bedrijfshallen zijn geplaatst en dus hierdoor geen geluidshinder zullen ondervinden. Echter, als de bedrijfshal zou worden gesloopt of als de deur van de bedrijfshal open staat kan het geluid wel de gevel van de woning bereiken. Graag zie ik ook dit verwerkt in het plan hoe dat gegarandeerd wordt in de toekomst.
7. Grondtrillingen over zachte kleigrond veroorzaakt bewegingen voelbare bewegingen in de bodem. Het is niet in kaart gebracht hoeveel grondtrillingen dit veroorzaakt bij de woningen.
8. Oudere machines op het terrein van Tuytel-machinery kunnen geurhinder opleveren. Ook bij het schoonmaken van de machines ontstaan water- en stofdampen die over kunnen waaien. Dit geuraspect is niet onderzocht in het bestemmingsplan.
9. Op de Huizersdijk 20 worden zware lowbed trucks gebruikt die ook over de Huizersdijk richting de dorpskern rijden. In het onderzoek is niet meegenomen of dit hinderlijk is voor de bewoners van de te plannen bedrijfswoningen.

Reactie gemeente:

1. Gezien het feit dat er een wasplaats aanwezig is, een spuithal waar machines worden gespoten en het plaatsvinden van staalconstructiewerkzaamheden (slijpen/lassen/boren) – binnen en buiten – is de duiding van de inrichting van Tuytel-machinery aangepast naar een categorie 4.1 inrichting. Namelijk een constructiewerkplaats in de open lucht, kleiner dan 2.000 m². Inmiddels is echter het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors en het bijbehorende Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors vastgesteld en in werking getreden. Dit plan vormt daarmee mede het toetsingskader voor het aspect geluid. De ontwikkeling past binnen de regels zoals die voor de gebiedsaanduiding 'geluidzone – bedrijfsp perceel 3 50 dB(A)' gelden voor bedrijfswoningen binnen deze contour.
2. Met een nieuw akoestisch onderzoek industrielawaai van Wematech (zie bijlage 14) is aangesloten bij de uitgangspunten in de akoestisch rapportage van de omgevingsdienst die is gebruikt voor de vaststelling van "Bedrijventerrein Molengors" d.d. 14 juli 2022.
3. Het toetsingscriterium om te bepalen of het aanvaardbaar is om een gevoelig object op te richten binnen de 55 dB geluidscontour betreft enerzijds het Activiteitenbesluit milieubeheer en anderzijds de regels op het gebied van geluid in het Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors. Als een akoestisch onderzoek aantoont dat ter plaatse van de betreffende bedrijfswoning kan worden voldaan aan de verleende akoestische gebruiksruimte van de milieu-

inrichtingen aan de Huizersdijk 20 en 26, dan is het oprichten van een woning aanvaardbaar. In dit geval toont het uitgevoerde onderzoek aan dat hieraan voldaan kan worden.

4. Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3.
5. Deze reactie wordt kennisgeving aangenomen. Huizersdijk 18 is geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan.
6. Als een bedrijfsgebouw binnen het plangebied wordt gesloopt dan kan niet voldaan worden aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit milieubeheer voor de bedrijfswoning en is er geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dat zou het gebruik van de bijbehorende bedrijfswoning discutabel maken. Daarom zijn er twee bepalingen toegevoegd aan artikel 3.3.10, namelijk dat:
 - a. bedrijfswoningen achter een ten minste één bedrijfsgebouw dienen te worden gebouwd, waarbij een bedrijfsgebouw een akoestische barrière vormt tussen de inrichtingen aan de Huizersdijk 20 en 26 én de bedrijfswoning.
 - b. bedrijfswoningen bij sloop van een bedrijfsgebouw niet in gebruik mogen worden genomen. Het tijdelijk openstaan van de deur/luik van (een nog op te richten) bedrijfshal/bedrijfsruimte is een incidentele situatie. Daarnaast is het sluiten van deuren tijdens de werkzaamheden een eenvoudige manier om de geluidsuitstoot naar de omgeving te beperken. Dit kan omwille die reden niet worden meegenomen in toekomstige akoestische berekeningen.
7. Voor trillingen is geen wet- en regelgeving van toepassing met uitzondering van de Beleidsregel trillinghinder spoor. Deze beleidsregel is voor dit project echter niet van toepassing.
8. Voor een constructiewerkplaats in de open lucht geldt een categorie 4.1, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter voor het aspect geur en 30 meter voor het aspect stof. Aan deze richtafstanden, gemeten vanaf de inrichting van Tuytel-machinery tot aan de aanduiding 'bedrijfswoning', wordt ruim voldaan.
9. Niet duidelijk is op welke vorm van hinder wordt bedoeld in deze reactie. Voor het aspect akoestiek wordt verwezen naar de reactie bij punt 2. Voor de overige aspecten wordt verwezen naar de reactie onder 7 en 8.

4. Ambtshalve wijzigingen:

Vanwege de vaststelling van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Molengors" door de gemeenteraad van Moerdijk, d.d. 14 juli 2022, is een nieuw bestaand toetsingskader van toepassing. In het voorontwerp bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Molengors" uit 1996 en de systematiek van bedrijven en milieuzonering de basis geweest voor de toelichting, diverse milieuonderzoeken, de planologische regeling en de verbeelding. Met de vaststelling van "Bedrijventerrein Molengors" en het bijbehorende Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors zijn bovenstaande uitgangspunten gewijzigd. Dit heeft geleid tot de volgende ambtshalve wijzigingen.

- In paragraaf 1.3 van de toelichting is getoetst aan "Bedrijventerrein Molengors".
- De akoestische onderzoeken industrielawaai voor Rotako (bijlage 12) en Tuytel-machinery (bijlage 14) zijn herzien. Opmerkingen van de omgevingsdienst na herbeoordeling zijn hierin verwerkt.
- De regeling van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Molengors" met identificatienummer NL.IMRO.1709.BPZBMolengors-BP40 en "Paraplu bestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors" met identificatienummer NL.IMRO.1709.BPZBGeluidMolengor-BP40 vormen de basis voor onderhavige bestemmingsregeling.
- Aan deze regeling/op de verbeelding is een functieaanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd voor het mogelijk maken van maximaal 9 bedrijfswoningen.
- De begripsbepaling 'bestaande bedrijfswoning' is geschrapt, omdat deze niet voorkomen binnen het plangebied van "Huizersdijk 11 Zevenbergen".
- Meerdere voorwaardelijke bepalingen voor het oprichten van bedrijfswoningen zijn toegevoegd aan de regeling (3.3.10).

Verder zijn diverse beoordelingen van de omgevingsdienst en de gemeente Moerdijk doorgevoerd. Dit heeft geleid tot de volgende ambtelijke wijzigingen:

- Diverse tekstuele aanpassingen zijn doorgevoerd in toelichting en regels;
- Paragraaf parkeren is geactualiseerd met Beleidsregels Nota Parkeernormen 2021;
- Een voorwaardelijke verplichting voor bodemonderzoek en bodemsanering is toegevoegd aan de regeling (3.3.9).
- De watertoets van Milon is verwijderd, omdat de watertoets van Econsultancy deze waterparagraaf als basis gebruikte voor de definitieve waterparagraaf. De nieuwe waterparagraaf is toegevoegd als bijlage 3 van de toelichting.
- Een actuele stikstofberekening is toegevoegd (4.8). Momenteel hoeft alleen de gebruiksfase getoetst te worden. De actuele berekening is niet uitgebreid met ingevulde bedrijfspercelen, daar dit bestaande planologische mogelijkheden zijn. Dit bestemmingsplan maakt alleen bedrijfswoningen mogelijk.
- In de paragraaf over soortenbescherming is de conclusie aangepast m.b.t. de uitvoerbaarheid van het plan;
- In de paragraaf bedrijven en milieuzonering (4.10) is getoetst aan het effect van de woon-werkkavels op bestaande (bedrijfs)woningen;
- In de paragraaf externe veiligheid is aandacht besteed aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (Bevi en Bevt) en is een standaardadvies van de brandweer en een standaardverantwoording van het groepsrisico toegevoegd (bijlage 17 en 18);
- In de paragraaf luchtkwaliteit is de NIBM-tool gebruikt voor de onderbouwing of het plan niet-in-betekenenende-mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is toegevoegd (bijlage 19);
- Op de verbeelding is het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' verder weg vanaf de Zuidrand gelegd, op de 48dB contour. Hiermee wordt een hogere waardeprocedure voorkomen;
- In de planregels/op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen voor het hele plangebied op basis van het selectiebesluit van de gemeente Moerdijk.
- In de planregels (artikel 3.2.3) is een voorwaardelijke verplichting voor een mitigatieplan/aanvraag Wnb opgenomen die gekoppeld is aan de sloop van het gebouw naast de weegbrug;
- Het begrip 'bestaande woning' is toegevoegd;
- Het begrip 'consumentenvuurwerk' is toegevoegd;
- Het begrip 'afhankelijke woonruimte' is geschrapt;
- Het begrip 'bedgebied' is geschrapt;
- Het begrip 'bijeenkomstfunctie voor kinderopvang' is geschrapt;
- Geluidwerende voorzieningen tot 8 m hoog worden mogelijk gemaakt in artikel 3.2.2 sub b.

5. Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende reacties worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- Er is een geluidcumulatieberekening gemaakt en toegevoegd als bijlage 16.
- In de paragraaf bedrijven en milieuzonering is de inrichting van Tuytel-machinery getypeerd als een open constructiewerkplaats van milieucategorie 4.1. De bijbehorende zoneringskaart (bijlage 10) is omwille die reden ook aangepast.
- De voorwaardelijke bepalingen in artikel 3.3.10 zijn aangevuld met de voorwaarden dat er (b) een akoestische barrière (in de vorm van een bedrijfsgebouw) moet worden opgericht om bedrijfswoningen mogelijk te maken en (c) dat bij sloop van een bedrijfsgebouw, dat de akoestische barrière vormt, het wonen in de bedrijfswoning die is uitgesloten.