



**Nota van zienswijzen en de staat van wijzigingen voor het
bestemmingsplan Business Park Geleen**

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Inspiraakreacties	3
3. Informatiebrief	3
4. Staat van wijzigingen	6

1. Inleiding

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan 'Business Park Geleen' voor het indienen van zienswijzen ter visie gelegd. Het plan heeft van 24 juni 2021 tot 6 augustus 2021 in de Stadswinkel Geleen ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn twee gelijklopende zienswijzen ontvangen van Chemelot Site Permit B.V. en DSM Nederland BV/Site Grond BV/DSM Industriegrond BV. Daarnaast is ook een advies ontvangen van het waterschap.

Omdat de terinzagelegging van het plan in 2021 heeft plaatsgevonden en het plan pas in september 2025 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd ter vaststelling, is besloten nogmaals middels een informatiebrief het bestemmingsplan aan inwoners en ondernemers binnen het plangebied onder de aandacht te brengen. In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Aansluitend is de beantwoording van de zienswijzen opgenomen. Daarna wordt ook een vraag die is ontvangen naar aanleiding van de informatiebrief beantwoord. Ten slotte worden de wijzigingen van het bestemmingsplan samengevat.

2. Zienswijzen.

1. Waterschap Limburg (ingekomen 2021)

Aangezien het geactualiseerd wordt, wordt aanbevolen om de nieuwe normeringen voor water meenemen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen hanteert het Waterschap een norm van 80 mm in 2 uur. Ook is het streven om bij nieuwe ontwikkelingen alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen.

Gemeentelijk standpunt

De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen. Het betreft geen nieuw bestemmingsplan, maar een actualisatie van het vigerende plan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Gelet daarop hoeft op grond van deze reactie niet gewijzigd te worden.

2. Chemelot Site Permit B.V., hierna "CSP" (ingekomen 3 augustus 2021)

3. DSM Nederland B.V., Site Grond B.V. en DSM Industriegrond B.V., hierna "DSM" (ingekomen 5 augustus 2021)

De zienswijzen onder 2 en 3 zijn identiek en worden gezamenlijk beantwoord. De nummering van de relevante onderdelen van de zienswijzen wordt gevolgd.

Geluidzone industrie ontbreekt op de verbeelding en in de regels

De vastgestelde geluidzone van de site Chemelot ontbreekt op de verbeelding. De geluidzone industrie dient op de verbeelding als gebiedsaanduiding te worden opgenomen. Tevens ontbreken regels waarmee de geluidzone planologisch wordt geborgd. Voorgesteld wordt om planregels voor “Geluidzone – industrie” op te nemen.

Gemeentelijk standpunt

Het plangebied is gelegen binnen de 50 dB(A) zone van het gezoneerde bedrijventerrein ‘Chemelot’. De geluidzone wordt op de verbeelding aangeduid. De planregels worden aangevuld met de volgende regels:

Geluidzone - Industrie

1.1. Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – industrie’ geldt dat de gronden – naast de andere aangewezen bestemmingen - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor een industrie terrein.

1.2. Buiten de geluidzone mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

1.3. Burgemeester en wethouder kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone ‘geluidzone – industrie’ wordt aangepast, indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

De overige voorgestelde regels worden niet overgenomen, omdat het plan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toestaat.

De zienswijze is voor dit onderdeel gegrond.

Nieuwe ontwikkelingen

Het is toegestaan om een bedrijfswoning toe te voegen, hetgeen niet strookt met de toelichting waarin is aangegeven dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Het vigerende bestemmingsplan ‘Borrekuil’ staat alleen bestaande dienstwoningen toe.

Het bouwvlak van de onderhavige bedrijfswoning is niet op de verbeelding aangeduid.

Voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone Chemelot dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Aangezien een akoestisch onderzoek, waaruit blijkt of aan een hogere waarde kan worden voldaan, ontbreekt stoekt het plan niet met een goede ruimtelijke ordening.

Uit het bestemmingsplan blijkt niet of er sprake is van (bedrijfs)woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen.

Gemeentelijk standpunt

In het vigerende plan ‘Borrekuil’ (vastgesteld 31 mei 2007) zijn binnen de bestemming ‘Bedrijven’ bestaande dienstwoningen toegestaan. Uit de inventarisatie is gebleken dat slechts één bedrijfswoning aanwezig is. Deze is expliciet op de verbeelding aangegeven. Er is daarom geen sprake van een toevoeging.

Het bouwvlak van de bedrijfswoning wordt op de verbeelding aangeduid. Voor deze bedrijfswoning was al een vergunning (13 februari 1979) verleend, derhalve voordat de

geluidzone van het industrieterrein werd vastgesteld. Aangezien het in casu dus geen nieuw geluidgevoelig object betreft, is een hogere waarde besluit niet van toepassing. Er is derhalve geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Aangezien in de planregels is vastgelegd dat uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegelaten en de bestaande bedrijfswoning ook op de verbeelding is aangeduid, is het bestemmingsplan voldoende duidelijk.

De zienswijze ten aanzien van de aanduiding van het bouwvlak van de bedrijfswoning is gegrond, voor het overige ongegrond.

Nieuwe ontwikkelingen – geen consoliderend bestemmingsplan – Wet natuurbescherming

Gelet op de in het plan opgenomen regeling met betrekking tot ondergeschikte (productie gebonden)detailhandel en uitbreiden van de Staat van bedrijfsactiviteiten, is er geen sprake van een consoliderend bestemmingsplan.

Een vlak waar volgens het vigerende bestemmingsplan 'Borrekuil' de bestemming 'Maatschappelijk' op rust heeft is in het nieuwe plan gewijzigd naar 'Bedrijf'. Om die reden kan er geen sprake zijn van een consoliderend plan.

Aangezien er geen sprake is van een consoliderend plan kan op voorhand niet worden gesteld dat het bestemmingsplan niet leidt tot negatieve effecten op omringende Natura2000-gebieden. Indieners verzoeken om dit nader te onderzoeken en te motiveren.

Gemeentelijk standpunt

Het gegeven dat er enige flexibiliteit ten aanzien van ondergeschikte (productie gebonden) detailhandel en het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande categorieën wil niet zeggen dat er daarom geen sprake kan zijn van een consoliderend plan. Immers in het bestemmingsplan 'Borrekuil' is een bepaling opgenomen om bedrijvigheid toe te staan die niet voorkomt binnen de staat van bedrijfsactiviteiten, mits deze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn. Eenzelfde afwijkingsmogelijkheid is opgenomen ten aanzien van het toestaan van ondergeschikte detailhandel.

Voor het betreffende vlak was een vergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan verleend. Inmiddels heeft de eigenaar aangegeven de bestemming van dit vlak te willen wijzigen naar 'Bedrijf'. De bestaande bebouwing wordt niet gewijzigd.

Voor de berekening van de stikstofdepositie (Aeriusberekening) zijn de vervoersbewegingen van- en naar de betreffende loods maatgevend. Hierbij is uitgegaan van een 'worst case' benadering. De stookinstallatie wijzigt niet en kan derhalve gesaldeerd worden. Uit de berekening volgt geen depositieresultaat van 0,00 mol/ha/jr. Het plan leidt dus niet tot negatieve effecten op omringende Natura2000-gebieden. De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

3. Informatiebrief

Naar aanleiding van de verzonden informatiebrief zijn vragen binnengekomen over wijzigingen op de adressen van de verzoekers. Aangezien daarin geen wijzigingen plaatsvonden zijn deze vragen beantwoord, maar niet hier opgenomen. Er kwam echter één vraag binnen, die tot een wijziging van het bestemmingsplan heeft gevraagd. Een ondernemer vroeg naar het vervallen

van artikel 5.2 onderdeel b van de planregels van het bestemmingsplan Borrekuil. In deze bouwregel staat: *‘de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan één zijde niet minder bedragen dan 5m’*.

Naar aanleiding van deze vraag is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Zij adviseren op 19 december 2024 als volgt:

Bereikbaarheid op perceelniveau

Naast eisen aan de bereikbaarheid in het algemeen worden er ook eisen gesteld aan de bereikbaarheid op perceelniveau. Hiervoor geldt dat de bebouwing aan alle zijden goed bereikbaar dient te zijn. Het gebouw dient rondom goed benaderd kunnen worden. Hiervan is sprake als rondom minimaal 5 meter wordt vrijgehouden van de perceelgrens. Wordt hier niet aan voldaan dan dient de bereikbaarheid via de nevenkavels of de achterkant geregeld te worden.

Verder geldt dat de loopafstand vanaf de toegang (van een brandcompartiment) tot enig punt in dat gebouw (c.q. brandcompartiment) niet meer mag bedragen dan 60 meter. Voor grote bouwwerken betekent dit meerdere toegangen. Indien deze toegang(en) meer dan 40 meter van de openbare weg liggen, moeten er op het terrein één of meerdere opstelplaatsen voor blusvoertuigen zijn. Deze opstelplaatsen mogen niet zodanig ten opzichte van een gebouw zijn gesitueerd dat binnen 30 minuten na het ontstaan van een brand of ongeval het opgestelde voertuig gevaar of schade kan oplopen door de gevolgen van de brand of het fysieke ongeval.

Naar aanleiding van de vraag en het advies, is gekozen de bouwregel terug op te nemen in het bestemmingsplan Businesspark Geleen. De veiligheid van de panden dienen gegarandeerd te zijn en de brandweer moet de gebouwen van alle kanten kunnen benaderen. Door de oude bouwregel op te nemen wordt dit gegarandeerd.

4. Staat van wijzigingen

Hieronder wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zijn zowel de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen.

- De aanduiding ‘geluidzone – industrie’ en het bouwvlak van de bedrijfswoning op de verbeelding.
- Het toevoegen van regels met betrekking tot de ‘geluidzone – industrie’.
- het toevoegen van een bouwregel met betrekking tot een afstand van 5 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen.