Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan
Bedrijventerrein Mauritspark

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 december 2023

Inleiding

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Mauritspark' vanaf 28 juni 2023 gedurende een periode van zes weken voor eenieder in de Stadswinkel Geleen ter visie gelegen.
De Provincie Limburg heeft een reactie ingediend. Chemelot Site Permit (hierna CSP), DSM Nederland B.V., Site Grond B.V. en DSM Industriegrond B.V. (hierna DSM) hebben een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In deze nota zijn de ingekomen reactie en zienswijzen samengevat. De beantwoording van de reacties en zienswijzen is per onderdeel cursief weergegeven.

1. Provincie Limburg

a. Het plan is nog niet afgestemd conform de gemaakte afspraken binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg. Zonder positieve afstemming kan het plan niet worden vastgesteld.

In het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie van 13 september jl. is het plan positief afgestemd.

b. De ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het aspect externe veiligheid behoeft een grondige kwaliteitsslag. Er is geen risico analyse (QRA) uitgevoerd, noch heeft er een verantwoording groepsrisico plaatsgevonden. De aanwezigheid van beperkt zelfredzame personen is in de planregels niet uitgesloten.

Uitgangspunt voor de herinrichting van het gebied is het verbeteren van de leefkwaliteit binnen het plangebied. De gevoelige bestemmingen zoals wonen worden opgeheven. Daarvoor in de plaats wordt het terrein ingericht en bestemd voor bedrijvigheid passend in de omgeving. Het nieuwe bestemmingsplan staat geen toename van het aantal personen toe, het groepsrisico blijft gelijk (stand still). Vanuit dat principe is onderzoek gedaan naar de huidige personendichtheid. Met dit stand still beginsel als uitgangspunt, is onderzocht welke bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn binnen het plangebied. Dit heeft geresulteerd in een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) die een gering aantal arbeidsplaatsen hebben en weinig

bezoekers aantrekken. Het opnemen van 'Sociale werkplaatsen' in de SvB is niet correct en wordt in het vast te stellen plan verwijderd.
Gezien de toegelaten bedrijvigheid in de SvB kan er van uitgegaan worden dat er geen personen aanwezig zijn die verminderd zelfredzaam zijn.
Het stand still beginsel wordt in de plantoelichting nader toegelicht.

Ingekomen zienswijzen
De ingediende zienswijzen voldoen aan de indieningsvereisten. In deze antwoordnota zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Per onderdeel wordt verwezen naar de paragrafen en nummers die indieners in hun zienswijze hebben gehanteerd. In het overzicht wordt per indiener eerst de ingebrachte zienswijze weergegeven. Vervolgens wordt het standpunt van de gemeente weergegeven. Per onderdeel wordt aangegeven of de betreffende zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze Chemelot en DSM
De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen van Chemelot en DSM zijn gelijkluidend en worden daarom identiek beantwoord.

<u>Algemeen</u>

a. Indieners merken op dat er geen vooroverleg heeft plaatsgevonden. Hierdoor hebben zij niet eerder op het plan kunnen reageren.

Er heeft geen informeel overleg plaatsgevonden. In een nadere toelichting op 25 september jl. zijn de uitgangspunten van het plan alsnog aan indieners toegelicht. Overigens hadden indieners in de inspraakperiode van 26 mei 2021 tot 7 juli 2021 kennis kunnen nemen van het plan en gebruik kunnen maken van de geboden inspraak.

<u>Externe veiligheid</u>

b. Indieners merken op dat de uitgangspunten met betrekking tot externe veiligheid niet stroken met die zoals in het voorontwerpplan zijn gehanteerd. In het nu voorliggende plan worden bedrijfsactiviteiten tot categorie 3.2 rechtstreeks toegelaten, zonder dat de effecten daarvan op het spoor en Chemelot zijn onderzocht.
   De Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) in het ontwerpplan staat volgens indieners opslag van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van Chemelot toe, zonder dat rekening is gehouden met eventuele effecten op- en van Chemelot. Meer specifiek wordt verwezen naar groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen en minerale olieproducten. Indieners achten dit in strijd met de in het kader van het Veiligheidskader gemaakte afspraken en de goede ruimtelijke ordening. Ook zou dit in strijd zijn met het motiveringsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel. (nrs. 3, 4, 5, 6 en 7)

Het uitgangspunt van het onderzoek Externe Veiligheid is om te onderzoeken welke personendichtheid binnen het plangebied toelaatbaar is, zonder dat dit de hoogte van het groepsrisico nadelig beïnvloedt. In het voorontwerpplan is voor wat betreft de zwaarte van toegestane bedrijvigheid rekening gehouden met de aanwezigheid van woningen binnen het plangebied. Toelaten van deze categorie van bedrijvigheid heeft geen relatie met externe veiligheid, maar met andere milieuaspecten (zoals verkeer en geluid). Een hogere bedrijfscategorie dan 2 kon daarom niet rechtstreeks toegelaten worden. Er is wel uitdrukkelijk gekeken naar bedrijven die weinig arbeidsplaatsen en weinig bezoekers hebben. Dit om de hoogte van het groepsrisico te bevriezen (stand still).
Op het moment van ter visie leggen van het ontwerpplan zijn alle gevoelige bestemmingen (wonen en maatschappelijk) door de gemeente in eigendom verworven. Door het vaststellen van het bestemmingsplan worden de gevoelige bestemmingen weg bestemd en zijn bedrijven tot categorie 3.2 rechtstreeks toelaatbaar.

Het uitgangspunt dat de hoogte van het groepsrisico gelijk moet blijven blijft gehandhaafd. Overigens zijn bedrijven met een extern veiligheidsrisico in de planregels uitgesloten (art. 3.4 onder a).

Volgens de gehanteerde VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' bedraagt de richtafstand voor de door indieners genoemde opslagen 100 meter. Deze richtafstand geldt voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In dit geval is er sprake van een bedrijfsterrein. De VNG publicatie geeft daar geen richtafstanden voor. In diezelfde publicatie worden richtafstanden tot het gebiedstype 'gemengd gebied' gegeven. Deze is voor die opslagen 50 meter. Het terrein direct grenzend aan Chemelot wordt voor de huisvesting van Wijkbeheer en IPOR ingericht. De genoemde opslagen vinden op dit terreindeel niet plaats. Gelet op de genoemde richtafstanden is er voldoende afstand tot het terrein van Chemelot. Er is geen strijdigheid met de door indieners genoemde uitgangspunten. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
Dit deel van de zienswijze is ongegrond en leidt daarom niet tot een aanpassing.

<u>Maatschappelijke functies en zelfstandige kantoren</u>

c. Volgens de SvB zijn in het ontwerpbestemmingsplan categorieën van bedrijven toegelaten die niet stroken met de uitgangspunten van het onderzoek Externe Veiligheid. Indieners wijzen op het toelaten van sociale werkvoorziening, autowasserijen en alle activiteiten op het gebied van speur en ontwikkelingswerk. (nrs. 8 en 9)
   Ook wijzen indieners op een tegenstrijdigheid tussen planregels en SvB. Daar waar de regels zelfstandige kantoren uitsluiten, worden deze in de SvB wel toegelaten. (nr. 10)

Ofschoon dit deel van de zienswijze niet strekt tot het beschermen van een belang van indieners, is de opmerking met betrekking tot de sociale werkvoorziening correct en wordt uit de SvB verwijderd. De zienswijze is ten aanzien van het ten onrechte toelaten van een sociale werkvoorziening gegrond.
De overige activiteiten passen qua aard en omvang binnen de uitgangspunten voor wat betreft het onderzoek Externe Veiligheid.

Allereerst wordt opgemerkt dat de planregels zelfstandige kantoren uitsluiten (art. 3.1 onder b juncto art. 3.4 onder b). Indieners wijzen naar specifieke categorieën in de SvB onder meer 'Zakelijke dienstverlening' en 'Speur- en ontwikkelingswerk'. Volgens de gangbare definitie is dat ontwikkeling van nieuwe (onderdelen van) producten, productieprocessen of programmatuur, technisch wetenschappelijk onderzoek. Dit zijn geen zelfstandige kantoren. Er is daarom geen strijdigheid tussen planregels en SvB.
In hun reactie wordt niet duidelijk gemaakt in hoeverre het belang van indieners hierdoor geschaad wordt.

<u>Stijging bruto vloeroppervlak en stand still beginsel</u>

d. Indieners constateren dat het bruto vloeroppervlak ten opzichte van het onderzoek uit het voorontwerpplan met 50% toeneemt. Volgens hen staat dat haaks op de uitgangspunten van het plan voor wat betreft het stand still beginsel. Verzocht wordt om het vloeroppervlak te reduceren tot 20.350 m^2, dan wel te onderzoeken op welke wijze een stijging van het groepsrisico wordt vermeden. Verzocht wordt om het stand still beginsel in de planregels vast te leggen. (nrs. 11, 12 en 13)

Gelet op de terreininrichting en benodigde parkeerruimte is het maximaal haalbare bedrijfsvloeroppervlak 20.350 m^2. In de planregels (art. 3.2.1 onder b) wordt dit gecorrigeerd en wordt het bedrijfsvloeroppervlak teruggebracht naar 20.350 m2.
Ofschoon het belang van indieners niet duidelijk is, is de zienswijze op dit punt gegrond.

Aangezien door het vastleggen van het maximaal bedrijfsvloeroppervlak en de aangepaste SvB de hoogte van het groepsrisico wordt bevroren, is er niet voor gekozen om dit ook nog in een planregel vast te leggen. De verantwoording van het groepsrisico is overigens een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

e. In het kader van de bestrijdbaarheid bij calamiteiten dient het plangebied meerzijdig ontsloten te worden. Ook voorziet het plangebied niet in de realisatie van een primaire bluswatervoorziening. Indieners verzoeken om dit in de planregels op te nemen. (nrs. 14 en 15)

De huidige dubbele ontsluiting aan weerzijden van de groenbestemming van Mauritspark blijft gehandhaafd. In de door M-tech opgestelde rapportage is de aanwezigheid van primaire bluswatervoorziening rondom het plangebied aangeduid. Het brandkranen overzicht (2016) laat zien dat er voldoende bluswatercapaciteit aanwezig is. Dit aspect wordt ook bij de vergunningverlening getoetst. Niet duidelijk is welk belang van indieners hier geraakt wordt.

Spoorzone en zone indeling

f. Volgens indieners wordt er geen rekening gehouden met het gemeentelijke beleid met betrekking tot de 'Spoorzone'. De bebouwingsvrije zone van 50 meter wordt in het plan niet gerespecteerd, zodoende kan er pal naast het spoor gebouwd worden. Ten aanzien van de 200 meter zone merken indieners op dat er niet gestreefd wordt naar het verminderen van de personendichtheid en het voorkomen van beperkt zelfredzame personen in het gebied (sociale werkplaats). Ook zien indieners geen vrijwillige verplaatsing van kwetsbare bestemmingen. Tevens zien indieners niet hoe bouwkundige maatregelen in nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen worden geïmplementeerd. Verzocht wordt om de regels uit de 'Veiligheidsvisie Spoorzone' in het ontwerpbestemmingsplan te motiveren en uit te werken. (nrs. 16, 17, 18 en 19)

Het beleid uit de 'Veiligheidsvisie Spoorzone' en het eventueel afwijken daarvan raakt het belang van indieners niet.
Inhoudelijk kan het volgende worden opgemerkt. Ten onrechte menen indieners dat op de verbeelding en planregels van het ontwerpbestemmingsplan een 50 m bebouwingsvrije zone zou moeten worden opgenomen. In de 'Veiligheidsvisie Spoorzone' wordt ook bij herstructurering in beginsel gestreefd naar een bebouwingsvrije zone binnen de genoemde 50 m. Deze visie ziet tevens op mogelijke sanering van aanwezige (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Volledige toepassing van dit streven voor wat betreft de bebouwingsvrije zone is vanuit de planontwikkeling de financiële kaders is niet mogelijk. Wel komen in de nieuwe situatie geen (beperkt)kwetsbare objecten meer voor. Ook wordt een stand still beginsel toegepast. Daarmee wordt zoveel als mogelijk tegemoet gekomen aan de uitgangspunten uit deze visie.
Voor wat betreft de 200 meter zone, na aanpassing van de SvB (schrappen van de sociale werkplaats) wordt aan de uitgangspunten voldaan, kwetsbare objecten zijn niet toegestaan. Dit deel van de zienswijze raakt het belang van indieners niet en is ongegrond.

g. In het onderzoek Externe Veiligheid is sprake van zes woningen die nog bewoond zijn. Op dit moment is echter nog maar een woning die tot 1 november 2023 bewoond mag worden. Verzocht wordt om dit onderzoek te actualiseren. (nr. 20)

Ofschoon indieners geen belang hebben bij dit onderdeel van de zienswijze, wordt het onderzoek en toelichting aangepast aan de feitelijke situatie. De uitgangspunten voor wat betreft de personendichtheid blijven onveranderd. De zienswijze is voor dit deel gegrond.

Overgangsrecht

h. Volgens de toelichting is er sprake van een overgangsrecht met betrekking tot een gebruik van de woning. Dit is echter niet in de planregels opgenomen. Verzocht wordt om dit uit de toelichting te verwijderen. Ook wordt verzocht om het overgangsrecht artikel 16.2 onder a te wijzigen zodanig dat een gebruik als woning per 1 november 2023 verboden is. (nrs. 21, 22 en 23)

Levering van de betreffende woning heeft inmiddels plaatsgevonden. Beëindiging van het gebruik als woning per 1 november is via een private overeenkomst geregeld. De bewuste passage wordt uit de toelichting verwijderd. Aan art. 16.2 wordt toegevoegd:
e. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik als woning.
De zienswijze is voor dit deel gegrond.

Geluid

i. Indieners merken op dat een beschouwing over de geluidzone van Chemelot niet in de toelichting is opgenomen. Op grond van artikel 12.1.2 kan afgeweken worden van het verbod om binnen de geluidzone van Chemelot geluidgevoelige objecten te realiseren. Dit is volgens indieners in strijd met de uitgangspunten van de herstructurering en dient derhalve te worden geschrapt. Indieners zijn verder van mening dat de akoestische paragraaf aangepast dient te worden aangezien er nu geen geluidgevoelige objecten meer aanwezig zijn. (nrs. 24, 25 en 26)

Indieners hebben een belang bij het tegengaan van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Dit past ook niet bij de herinrichting van het gebied. Artikel 12.1.2 van de planregels wordt verwijderd. In de toelichting wordt de geluidzone van Chemelot beschreven. Ook wordt de akoestische paragraaf aangepast aan de huidige situatie.
Dit deel van de zienswijze is gegrond.

Ambtshalve wijziging

Conclusie
Verbeelding

a. Archeologische waarden voor het hele plangebied worden aangeduid als categorie 4

Regels

a. Artikel 6 wordt gewijzigd in ‘Waarde – Archeologie 4’ met de daarbij behorende regels.
b. Artikel 7 en Artikel 8 vervallen, waardoor het plan na artikel 6 opnieuw genummerd wordt.
c. Artikel 12.1.2 (oud) vervalt
d. Staat van Bedrijfsactiviteiten: Sociale werkvoorziening (nr. 3663.1) vervalt.

Toelichting

a. Hoofdstuk 4.2.2 ‘Industrielawaai’ wordt aangepast aan de feitelijke situatie waarin geen geluidgevoelige bestemmingen meer aanwezig zijn. De geluidzone van het industrieterrein Chemelot wordt hieraan toegevoegd.
b. Hoofdstuk 4.4 ‘Bedrijven en milieuzonering’ wordt aangepast aan de feitelijke situatie waarin geen geluidgevoelige bestemmingen meer aanwezig zijn.
c. Hoofdstuk 4.7 ‘Externe veiligheid’ wordt aangevuld met een conclusie ten aanzien van het gemeentelijk beleid met betrekking tot de Spoorzone.