

Nota van zienswijzen en wijzigingen d.d. november 2018 behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “Molenveld 2020”

Zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Molenveld 2020” door:

1. De heer **xxxxxx**, namens Wouters Vastgoed BV en Wouters Wanroij BV beide gevestigd aan de Reigerweg 7 te 5409 TD Odiliapeel, ontvangen op 2 oktober 2020.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 augustus 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijzen

De zienswijze is hieronder weergegeven en wordt puntsgewijs voorzien van een reactie.

1. Artikel 3.1 onder d.
In deze bepaling is omschreven welke bedrijfsvoering is toegestaan ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - 1”.
Die omschrijving luidt in het ontwerp:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' een bedrijf en/of bedrijfsactiviteiten gericht op opslag en (voorbereiding tot) recycling, bewerking, droging en opwaardering van puin, bouwstoffen, zand, grond, slib, groen en een biomassa-installatie die draait op resthout, waarvan de omvang en activiteiten behoren tot maximaal milieucategorie 4.2 volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten;
Deze omschrijving dekt niet geheel de lading van de bedrijfsactiviteiten die cliënten voornemens zijn ter plaatse te gaan verrichten.
Vervolgens wordt de navolgende tekst voorgesteld:
“een bedrijf en/of bedrijfsactiviteiten gericht op opslag en (voorbereiding tot) recycling, bewerking, droging en opwaardering van puin, bouwstoffen, zand, grond, slib, groen en biomassa, waarvan de omvang en activiteiten behoren tot maximaal milieucategorie 4.2 volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten”
In deze omschrijving is de biomassa-installatie op resthout niet uitdrukkelijk genoemd, maar deze installatie valt onder categorie 3.2 en is al toegestaan op grond van artikel 3.1 onder a.
2. Artikel 3.2.1 onder d. geeft aan dat een bedrijfsperceel niet groter mag zijn dan 5000 m². Het (toekomstige) bedrijfsperceel zal groter zijn.
3. Artikel 3.2.2. onder a. schrijft een maximale hoogte voor van 9 meter. Deze hoogte dient te worden verhoogd naar 12 meter omdat er reeds vergunningen verleend zijn voor bedrijfsgebouwen met een hoogte van 12 meter.
4. Artikel 3.5.1. onder f, sub 1 geeft aan dat buitenopslag niet is toegestaan aan een openbaar zichtbare zijde van het bedrijf. Dit zou uitgelegd kunnen worden als een absoluut verbod. Gepleit wordt voor een andere formulering. Voorgesteld wordt om de tekst als volgt aan te passen: *“(buitenopslag) aan die zijde van het bedrijfsperceel die grenst aan de openbare weg, tenzij de buitenopslag plaatsvindt achter een gebouwde erf- of terreinafscheiding dan wel achter de naar de openbare weg gekeerde gevel van een bedrijfsgebouw en het verlengde daarvan”*

Reactie gemeente

1. Wouters Recycling is momenteel gevestigd aan de Molenveld 9 (voormalige Bowie). Daarnaast heeft de dochtermaatschappij Limaas BV het terrein gekocht waar in het verleden het mestvergistingsbedrijf Cobemi bv zou worden gevestigd. Op dit perceel is vergunning verleend voor een bedrijfshal waarin Limaas BV een stadsverwarming wil realiseren die het bedrijventerrein van warmte gaat voorzien. Het produceren van warmte en stroom middels biomassa is een relatief nieuwe vorm van stadsverwarming. Deze activiteiten van het bedrijf vallen onder categorie 3.2. In de verleende omgevingsvergunning is opgenomen dat de activiteit (het gebruik van de biomassa-installatie) de milieucategorie 3.2 niet mag overschrijden. Ook is in deze vergunning al vastgelegd dat de houtstromen die op onderhavig bedrijf worden toegepast geshredderd natuurhout is onder 1° van de definitie uit Bijlage I onderdeel A van het Besluit omgevingsrecht en schoon A-hout onder 5°. Beide vallen als “resthout” onder de definitie van biomassa en de installatie valt daarmee onder SBI-code 40 (“Productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water” enkel gasgestookte vormen van “stadsverwarming” en “blokverwarming” alsmede “elektriciteitsopwekking tot 200 mva”). In het bestemmingsplan is het daarom niet noodzakelijk om dit nog eens vast te leggen. Het voorstel is dan ook dat de regels worden aangepast aan de in de zienswijze voorgestelde tekst. Ook de toelichting zal hierop worden aangepast.
2. Deze opmerking is juist. De regels die behoren bij dit plan zijn gelijklopend aan de regels die gelden voor het gehele Molenveld. In principe blijft dit gehandhaafd vanwege de gewenste eenduidigheid. Uitzonderingen zijn altijd mogelijk als daar goede argumenten voor zijn. Naar onze mening zijn die hier aanwezig, nl. de sanering van Cleanergy. Wouters Wanroij BV is momenteel gevestigd aan de Molenveld 9. Dit bedrijf heeft Cleanergy gekocht om dit toe te voegen aan zijn bestaande bedrijf. Het bedrijf aan de Molenveld 9 heeft een oppervlakte van 3293 m² en het perceel van Cleanergy heeft een oppervlakte van 6129 m². In totaal heeft het bedrijf aan Molenveld 9 en Straatscheveld 2 een oppervlakte van 9422 m². Daarmee wordt de maximale maat van 5000 m² per bedrijf overschreden. Vasthouden aan deze maximale maat betekent dat de aankoop niet kan doorgaan. Wij hechten grote waarde aan de sanering van Cleanergy en hebben daarom besloten om aan het verzoek van Wouters mee te werken, hetgeen inhoudt dat de maximale maat van 5000 m² kan vervallen. Dezelfde argumentatie geldt voor de oppervlakte van het terrein waar de warmtekrachtinstallatie wordt gevestigd. Dit perceel is 7530 m² groot. Ook hier houden wij niet vast aan de maximale oppervlakte van 5000 m².
3. De maatvoering is gelijklopend voor het gehele plan Molenveld. Van de voorgeschreven goot- en nokhoogte resp. 7 en 9 meter kan worden afgeweken tot maximaal 15 meter. Hiervan is in het verleden al gebruik gemaakt door vergunning te verlenen op het perceel Molenveld 9 voor een bedrijfsgebouw met een hoogte van 12 meter. Hierdoor kan op de locatie waar dit gebouw is gerealiseerd in het voorliggende bestemmingsplan deze maat worden overgenomen. Voor het overige blijven de maximale hoogtes die in het ontwerpplan zijn opgenomen gehandhaafd. Indien noodzakelijk en goed onderbouwd kan er een beroep gedaan worden op de afwijkmogelijkheid tot een maximum van 15 meter hoog.
4. Zoals ook in de zienswijze wordt aangegeven is deze regeling opgenomen in het plan om excessen te voorkomen door opslag te verbieden aan de openbare zichtbare zijde van de bedrijfsgebouwen. Gevreesd wordt dat door deze formulering een absoluut verbod op buitenopslag ontstaat. Deze generieke regeling in het bestemmingsplan zou zodanig uitgelegd worden dat deze voor bedrijven onbedoeld en onnodig belemmerend kan gaan werken. Hoewel wij betwijfelen dat de huidige regeling een absoluut verbod zou inhouden zoals door Wouters beschreven, kunnen wij instemmen met de door Wouters voorgestelde regeling over opslag. Het

oorspronkelijke doel -voorkomen van verrommelde situaties aan de straatzijde- wordt ook met deze regeling voorkomen.

Wijzigingen ten opzicht van het ontwerpplan.

De ingekomen zienswijzen leiden tot de volgende wijzigingen in het ontwerp:

Regels:

1. Artikel 3.1. onder d. aanpassen door de zinsnede "een biomassa-installatie die draait op resthout" te vervangen door "biomassa".
2. Artikel 3.2.1 onder d. aanpassen in die zin dat hieraan wordt toegevoegd "met uitzondering voor het gebied zoals aangeduid met "specifieke vorm van bedrijf - 1".
3. Artikel 3.2.2. onder a. aanpassen in die zin dat hieraan wordt toegevoegd "met uitzondering van de nader aangeduide locatie -a- waar de maximale hoogte 12 meter mag bedragen.
4. Artikel 3.5.1. onder f, sub 1 te wijzigen als volgt:
"(buitenopslag) aan die zijde van het bedrijfsperceel die grenst aan de openbare weg, tenzij de buitenopslag plaatsvindt achter een gebouwde erf- of terreinafscheiding dan wel achter de naar de openbare weg gekeerde gevel van een bedrijfsgebouw en het verlengde daarvan"
5. De toelichting aanpassen op bladzijde 23, 48 en 78 door de zinsnede "een biomassa-installatie die draait op resthout" te vervangen door "biomassa".