

Guus Limpens Holding B.V.
T.a.v. de heer R. Smeets
Bongerd 37
6176 AV SPAUBEEK

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T 046-4359393
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl

Verzenddatum: 1 november 2017
Uw kenmerk:
Ons Kenmerk: DOC.SXO22082208
Zaaknummer: O2017-096\SXO21050687
Bijlagen: Factuur en Besluit
Behandeld door: Drs. L.J.J. Pompl
Betreft: Verzendbrief besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Smeets,

Op 23 mei 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een silopark op het perceel gelegen aan de Business Park Stein 223, te Elsloo.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Elsloo, sectie A, kadastraal nummer 4113.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O2017-096\SXO21050687.

Wij verzoeken u vriendelijk bij iedere correspondentie met de gemeente het zaaknummer te vermelden om een goede afhandeling van uw aanvraag te kunnen waarborgen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

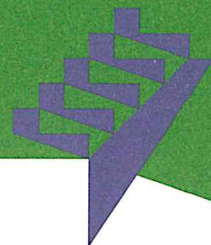
- Bouwen.
- Aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid).
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Het besluit d.d. 1 november 2017 en bijbehorende bescheiden hebben wij als bijlagen toegevoegd aan dit schrijven.

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om het besluit van de omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de vergunning voordat deze onherroepelijk is.



In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Voorts willen wij u erop wijzen dat u op grond van de artikel 4.5 en 4.14 van de gemeentelijke bouwverordening verplicht bent om de aanvang en het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden te melden bij de afdeling Dienstverlening, Team VTH.

Het is namelijk verboden na de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen zonder dat het bouwwerk gereed is gemeld en akkoord is bevonden. Voor start bouwactiviteiten en voor de gereedmelding dient u gebruik te maken voor de hiervoor bedoelde formulieren die terug te vinden zijn op onze website. U kunt de formulieren downloaden via de volgende link op de gemeentelijke website http://www.gemeentestein.nl/loketten/formulieren_41071/ onder het onderdeel Bouwen / Slopen.

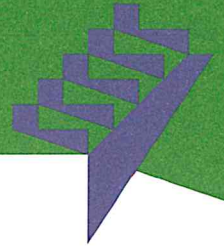
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op internet op de website van overheid.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0971. IMRO.0971.DBLimpensSilopark3). Via de postcode zoekfunctie kunt u de publicatie vinden op <https://www.overheid.nl/> onder Berichten over uw buurt of via [https://zoek.overheid.nl/berichten over uw buurt eenvoudig zoeken](https://zoek.overheid.nl/berichten%20over%20uw%20buurt%20eenvoudig%20zoeken).

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 74.519,15. Voor betaling van dit bedrag is een gespecificeerde factuur afzonderlijk verstuurd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving via het algemene telefoonnummer 046-4359393.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stein,
Krachtens ondermandaat,

Afdeling Dienstverlening,
Medewerker team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Drs. L.J.J. Pompl



Besluit: Stein, 1 november 2017
Afdeling: Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Betreft: Omgevingsvergunning
Kenmerk: DOC.SXO22069651
Zaaknummer: O2017-096\SXO21050687

INLEIDING:

Op 23 mei 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen ingekomen van Guus Limpens Holding B.V., Bongerd 37, 6176 AV Spaubeek voor het oprichten van een silopark op het perceel gelegen aan Business Park Stein 223, 6181MB Elsloo.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Elsloo, sectie A, kadastraal nummer 4113.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen.
- Aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid).
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Tevens bevat de aanvraag de volgende melding:

- Milieuneutraal veranderen.

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

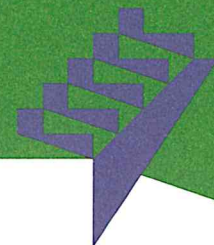
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag dient getoetst en te voldoen aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Op basis van de bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende bescheiden zijn er geen aanwijzingen dat er sprake is van aanhaken van andere meldingen en/of vergunningen.

Beoordeling van de activiteiten:

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Business Park Stein" de bestemming "Bedrijventerrein". Ingevolge artikel 4, lid 4.2, sub 4.2.5 mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 6 meter bedragen (voor zover gelegen op een afstand van meer dan 10 meter van een weg) terwijl het plan voorziet in het plaatsen van silo's met een maximale bouwhoogte van ca 24,2 meter (inclusief leidingen). Het plan is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.



De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Business Park Stein" de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Ingevolge artikel 10, lid 10.2, sub 10.2.2 mogen op deze gronden geen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Het plan voorziet in het plaatsen van silo's en is dan ook op dit punt in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Burgemeester en wethouders zullen moeten afwegen of zij gebruik willen maken van deze bevoegdheid.

Bij de beoordeling of van deze bevoegdheid om af te wijken gebruik zal worden gemaakt heeft de volgende overweging plaatsgevonden:

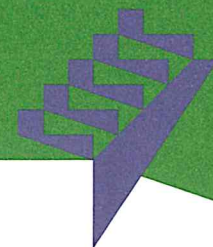
- Landschappelijke inpassing: Het plan voorziet in het plaatsen van silo's met een totale hoogte van ca 24,2 meter. Gekeken is naar mogelijkheden om deze silo's grotendeels aan het zicht vanaf het openbare gebied te onttrekken. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van onderhavige aanvraag. Middels het versterken van de reeds bestaande groenvoorziening door de aanleg van een groensingel en een bomenhaag wordt het plan landschappelijk ingepast.

- Archeologie: Door bureau ArcheoPro is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd op een diepte van ca. 2 meter een archeologische laag wordt aangetroffen en dat de hoge archeologische verwachtingswaarde wordt bevestigd. Ingrepen tot een diepte > 1,7 meter hebben invloed op de archeologische waarde van het gebied. Het plan voorziet in de aanleg van funderingen/ plaatsen van palen tot een diepte > 1,70 meter. Naar aanleiding van de resultaten van het veldonderzoek is het "Programma van eisen plangebied Business Park Stein 223 te Elsloo Proefsleuven" (rapport ArcheoPro-PvE 17054) opgesteld. Het programma van eisen is beoordeeld en door het bevoegde gezag akkoord bevonden. Het proefsleuvenonderzoek zal voor de start van de bouwactiviteiten uitgevoerd worden. Op deze wijze worden de gevolgen van de werkzaamheden voor de archeologische waarde van het gebied nader in beeld gebracht.

-Natuurbescherming: Er zijn geen aanwijzingen dat het plan gevolgen heeft voor flora en fauna.

- Milieu-aspecten: Het plan voorziet in de bouw van silo's. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat door gebruik te maken van stille installaties de geluidsnormen niet worden overschreden. Tevens is de bodemkwaliteit in beeld gebracht en is ten behoeve van het plan een melding milieuneutraal veranderen ingediend en akkoord bevonden. De activiteiten passen binnen de normen van de vigerende milieuvergunning.

- Water: Het perceel heeft een bedrijfsbestemming en is momenteel reeds in gebruik als parkeerplaats. In het kader van de zorgplicht zijn voorwaarde gesteld aan opvang en afvoer van hemelwater. Het hemelwater zal afgevoerd worden naar een greppel. In deze greppel wordt het regenwater gebufferd en geleidelijk ter plaatse geïnfiltreerd. De capaciteit van de greppel zal vergroot worden. Als alternatief bestaat de mogelijkheid om een infiltratievoorziening van voldoende omvang op eigen terrein aan te leggen in overleg en na goedkeuring door burgemeester en wethouders van Stein.



- Verkeersaantrekkende bewegingen: Ontsluiting van het bedrijventerrein (richting Chemelot site en de A2) vindt via het bedrijventerrein plaats. Het silopark zal niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbeweging op de Mauritsweg in Elsloo.

- Overige aspecten: Ten behoeve van het plan is een ruimtelijke onderbouwing door vandeWall planologisch advies opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt op de diverse ruimtelijke aspecten nader ingegaan. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag en dit besluit.

Activiteit bouwen:

De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

- Het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De eisen van de gemeentelijke Bouwverordening.
- De eisen van het Bouwbesluit.

De welstandscommissie heeft in haar vergadering op 24 mei 2017 en 13 september 2017 geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand mits de silo's in een matte kleurstelling worden uitgevoerd zodat de silo's ruimtelijk beter inpasbaar zijn. Dit advies is als voorwaarde opgenomen in onderhavig besluit. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van het advies van de welstandscommissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken.

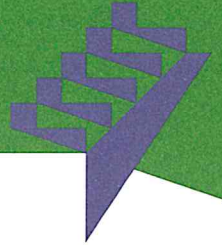
Activiteit aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid):

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Business Park Stein" de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Ingevolge artikel 10, lid 10.4, sub 10.4.1. is het verboden om zonder omgevingsvergunning activiteit "aanleg" grondwerkzaamheden uit te voeren terwijl het plan voorziet in het aanbrengen van leidingen, verhardingen en het planten van bomen. Het plan is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Archeologisch onderzoek: Door bureau ArcheoPro is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd op een diepte van ca. 2 meter een archeologische laag wordt aangetroffen en dat de hoge archeologische verwachtingswaarde wordt bevestigd. Ingrepen tot een diepte > 1,7 meter hebben invloed op de archeologische waarde van het gebied. Het plan voorziet in het planten van bomen, leggen van leidingen en de herinrichting van het terrein. Naar aanleiding van de resultaten van het veldonderzoek is het "Programma van eisen plangebied Business Park Stein 223 te Elsloo Proefsleuven" (rapport ArcheoPro-PvE 17054) opgesteld. Het programma van eisen is beoordeeld en door het bevoegde gezag akkoord bevonden. Het proefsleuvenonderzoek zal voor de start van de bodemingrepen uitgevoerd worden. Op deze wijze worden de gevolgen van de werkzaamheden voor de archeologische waarde van het gebied nader in beeld gebracht.

Melding milieuneutraal veranderen:

Ten behoeve van de oprichting van een silopark op Business Park Stein 223 te Elsloo een milieuneutrale melding ingediend. De bedrijfsactiviteiten komen overeen met de reeds binnen de inrichting aanwezige activiteiten en passen binnen de voorschriften van de vigerende milieuver-



gunning. De melding milieuneutraal veranderen van een inrichting is gecontroleerd en akkoord bevonden.

Zienswijze:

Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde heeft het ontwerp besluit en de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 16 juni 2017 tot 28 juli 2017 in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Eenieder is in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen tegen het ontwerp besluit.

Van deze gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is door een viertal inwoners van Elsloo gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en meegewogen in de definitieve besluitvorming. Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen alsmede de weerlegging van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar bijgaande nota van zienswijze. De nota van zienswijzen is op 24 oktober 2017 ter goedkeuring voorgelegd aan Burgemeester en wethouders. Op basis van de in de nota van zienswijze weergegeven motivatie worden de ingebrachte zienswijzen ontvankelijk maar ongegrond verklaard. De nota van zienswijzen maakt integraal onderdeel uit van bijgaand besluit.

Gezien het voorgaande is naar het oordeel van Burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig.

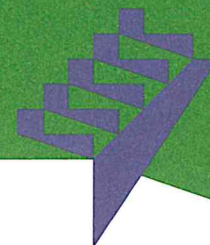
Besluit:

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële Regeling omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht komen burgemeester en wethouders tot het volgende besluit:

Aan Guus Limpens Holding B.V., Bongerd 37, 6176 AV Spaubeek de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten "Bouwen", "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en "Aanleg" voor het oprichten van een silopark op het perceel gelegen aan Business Park Stein 223, 6181MB Elsloo.

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- De silo's dienen van een matte coating voorzien te zijn.
- Voor start van de civieltechnische en bouwwerkzaamheden dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en gerapporteerd te worden overeenkomstig het "Programma van eisen plangebied Business Park Stein 223 te Elsloo Proefsleuven" ArcheoPro-PvE 17054. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van archeologisch vervolgonderzoek. Burgemeester en wethouders dienen de gronden vrij te geven voor start van de civieltechnische en bouwwerkzaamheden (selectiebesluit).
- Voor 1 februari 2018 a.s. dient een hemelwaterafvoerplan ter goedkeuring aan het bevoegde gezag overgelegd te worden.



- Voor 1 juni 2018 dient de bomenhaag en de groensingel overeenkomstig de "Landschapelijk inpassingsplan Silopark" aangelegd en in standgehouden te worden.
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden en/of fabricage van (deel)constructies, dienen de constructieberekeningen en -tekeningen ten behoeve van de uitvoering ter goedkeuring te worden aangeboden bij team VTH (bijv. palenschets). Er mag pas worden gestart met de betreffende bouwwerkzaamheden nadat de constructieberekeningen en tekeningen schriftelijk akkoord zijn bevonden (afdeling 2.1 Bouwbesluit 2012);
- Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Het advies van de Brandweer met registratienummer 2017.2001.0227, d.d. 24 oktober 2017 en de in dit advies opgenomen voorwaarden maken integraal onderdeel uit van onderhavig besluit.
- De elektriciteitsvoorzieningen moeten worden uitgevoerd conform de NEN 1010 (afdeling 6.2 Bouwbesluit 2012);
- Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet aan team VTH een verklaring van het Waterschap Limburg overhandigd worden waaruit blijkt dat het hemelwater afkomstig van de silo's en het verhard oppervlakte op het (bouw)perceel, sectie A nr's 4114 en 4113, kan worden afgevoerd op de greppel aan de noordzijde van het perceel. Indien het waterschap hier geen toestemming voor geeft dienen de navolgende gegevens uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring aan team VTH overgelegd te worden:
 - Gegevens ten behoeve van hemelwaterinfiltratie: Tekening met het verhard oppervlakte dat loost op de regenwatervoorziening. Wij verzoeken duidelijk op tekening aan te geven wat het oppervlakte is aan bestrating dat wordt afgevoerd op de bestaande infiltratievoorziening.
 - Gegevens ten behoeve van hemelwaterinfiltratie: De locatie en constructie van de regenwatervoorziening, bladafscheiders, zandopvang en overstortvoorziening. Wij verzoeken hieromtrent nadere informatie aan te leveren over de bestaande hemelwaterinfiltratievoorzieningen waar de nieuwe afvoeren en bestrating op worden aangesloten.
 - Rapportage met gegevens waterdoorlatendheid van de bodem, tekening en berekening om het hemelwater te bergen via de bestaande hemelwatervoorzieningen;
- Er dient tijdig een aanvraag ingediend te worden bij het RDW ten behoeve van het exceptioneel transport van de onderdelen van de silo's (afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012);

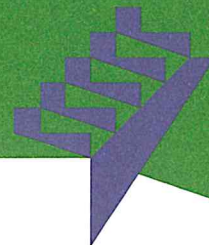
De melding milieuneutraal veranderen van een inrichting is beoordeeld en akkoord bevonden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stein,
Krachtens ondermandaat,



Afdeling Dienstverlening,
Manager

Mr. I.G.J. van Kempen - van Leeuwen



Rechtsbescherming:

Beroep:

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend.

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking;
- Degenen die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht;
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking;
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend. U kunt beroep instellen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040AZ te Roermond.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en tenminste te bevatten:

- Naam en adres van de indiener;
- De dagtekening;
- Een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- De gronden van het beroep.

Dit beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Inwerkingtreding besluit:

Het besluit treedt pas in werking met ingang van de zevende week na het bekendmaken van het besluit. (einde beroepstermijn)

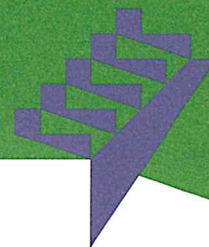
Voorlopige voorziening:

Tegelijk met het indienen van het beroepschrift, zoals hierboven vermeld, kunnen belanghebbenden een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040AZ te Roermond, indien onverwijlde spoed, gelet op de belangen dat vereist.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking, nadat hierover een beslissing is genomen.

Digitaal verzoekschrift:

Belanghebbenden kunnen ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.



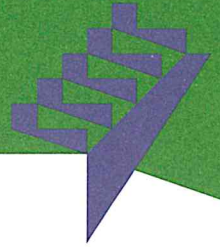
Ten slotte:

Wij wijzen er met nadruk op dat vergunninghoud(st)er op eigen risico handelt, indien met de vergunde activiteiten wordt gestart, voordat definitief is komen vast te staan, dat het besluit niet meer kan worden vernietigd.

Leges:

Ingevolge de vastgestelde legesverordening van de gemeente Stein gelden in het algemeen vaste leges bedragen.

Totaal leges: € 74.519,15



BEKENDMAKING BESLUIT “O2017-096 ”

Besluit aanvraag omgevingsvergunning O2017-096\ SXO21050687, Business Park Stein 223 te Elsloo

Bekendmaking besluit:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stein maken bij dezen bekend dat zij hebben besloten dat de omgevingsvergunning geregistreerd onder nummer O2017-096\SXO21050687 voor het oprichten van een silopark gelegen aan Business Park Stein 223 te Elsloo bij besluit van 1 november 2017 wordt toegekend.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op:

- Activiteit Bouwen
- Activiteit Aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid)
- Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Tevens is de volgende melding beoordeeld en akkoord bevonden:

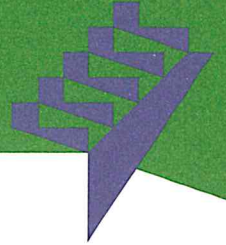
- Milieuneutraal veranderen

Rechtsbescherming:

Het voorgenoemde besluit is genomen volgens de uitgebreide procedure. Tegen dit besluit kan met ingang van 3 november 2017 gedurende 6 weken beroep worden aangetekend bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg (Postbus 950, 6040 AZ te Roermond).

Het ingediende beroepschrift schorst de werking van het besluit echter niet. Indien onverwijlde spoed dit vereist, kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg (sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ te Roermond).





Terinzagelegging:

Gedurende de bovengenoemde beroepstermijn zal het besluit met de aanvraag en de bijbehorende stukken tijdens reguliere openingstijden in het gemeentehuis, Stadhouderslaan 200 te Stein ter inzage liggen.

Voor nadere informatie kunt u een afspraak maken via het algemene telefoonnummer 046-4359393 met de Afdeling Dienstverlening, team Vergunning, Toezicht en Handhaving.

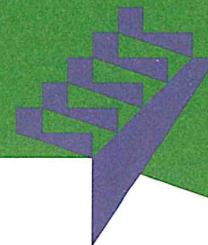
Publicatie:

Het besluit wordt tevens door ons gepubliceerd via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> (NL.IMRO.0971.DBLimpensSilopark3) en in de Staatscourant.

Stein, 1 november 2017

Drs J.H.J. Sanders (secretaris)

mw M.F.H. Leurs-Mordang (burgemeester)



NOTA ZIENSWIJZEN OMGEVINGSVERGUNNING

O2017-096\SXO21050687

Business Park Stein 223 te Elsloo

Algemeen:

Op 23 mei 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten "Bouwen", "Aanleg" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" ingekomen van Guus Limpens Holding B.V. voor het oprichten van een silopark aan Business Park Stein 223 te Elsloo. De aanvraag bevat tevens de melding "Milieuneutraal veranderen".

Het plan is in strijd met de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijken van de regels van het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Een ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag en heeft als basis gediend van de afweging om onder het stellen van nadere voorwaarden medewerking aan het plan te willen verlenen. In het ontwerp besluit is een nadere uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing en de ruimtelijke afweging opgenomen.

Ingebrachte zienswijzen:

De besluitvorming wordt overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In dat kader heeft het college op 7 juni 2017 een ontwerp besluit genomen. Het ontwerp besluit is op 15 juni 2017 gepubliceerd. Het ontwerp van de omgevingsvergunning en bijbehorende stukken hebben vanaf 16 juni 2017 tot en met 27 juli 2017 ter inzage gelegen.

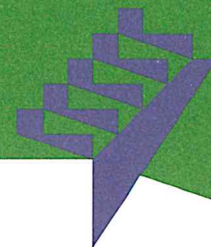
Gedurende deze periode zijn de volgende zienswijzen binnengekomen:

- A) D.d. 24 juli 2017: De heer reclamant A, Drossert de Sauvetstraat, 6181 ES Elsloo.
- B) D.d. 24 juli 2017: Mevrouw reclamant B, Bingelkruid, 6181 ML Elsloo.
- C) D.d. 25 juli 2017: De heer reclamant C, Heirstraat, 6181 HM Elsloo.
- D) D.d. 27 juli 2017: De heer reclamant D, Aronskelk, 6181 MK Elsloo.

Hieronder worden de zienswijzen weergegeven en onze reactie ten aanzien van de zienswijzen voor zover deze betrekking hebben op ruimtelijk relevante zaken.

Door de heer reclamant A en mevrouw reclamant B wordt kort samengevat het volgende naar voren gebracht:

1. Bestemmingsplan Business Park Stein staat nog niet op www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. Onduidelijkheid bestaat over de hoogte van de silo's (al dan niet met leidingen).
3. Dergelijke silo's zijn beduidend hoger dan het bestemmingsplan toestaat. Reclamant acht dit niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
4. Alternatieven zijn niet onderzocht. Reclamant acht het wenselijk dat de silo's op de locatie Business Park Stein 153 en 155 worden geplaatst en niet op Business Park Stein 223. Dit levert logistieke voordelen en het uitzicht zou dan niet veranderen.
5. Hogere kosten voor het alternatief moeten niet maatgevend zijn.
6. Alternatief is minder ingrijpend voor archeologie.



7. Gevreesd wordt voor verkeersaantrekkende werking van het plan. Verkeersdruk bij de kruising van Ommeren (Business Park Stein 301 te Elsloo) neemt toe.
8. Uit de landschappelijke inpassing blijkt niet hoe hoog de bomen moeten zijn. Bovendien steken de silo's boven de bomen uit.
9. Het inrichtings- en beplantingsplan leidt niet tot vermindering van het zicht op het bouwplan.
10. Bestreden wordt dat het bouwplan past binnen de strategische Toekomstvisie Stein 2011-2021. De conclusie wordt onvoldoende onderbouwd en het plan heeft een (negatieve) invloed op het woon- en leefklimaat in de woonbuurten nabij de bouwlocatie. Het plan is in strijd met het streven naar vergroening van de gemeente.
11. Bestreden wordt dat de tijdens de inloopdag aanwezige omwonenden tevreden zijn met de informatie en met het plan kunnen instemmen.
12. Het voltallige college heeft een bezoek aan het bedrijf gebracht zodat volgens reclamant er sprake is van vooringenomenheid.
13. Als eindconclusie stelt reclamant dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Door de heer reclamant C wordt het volgende ingebracht:

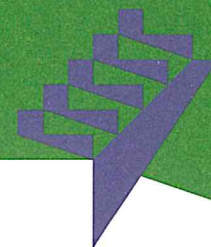
14. Reclamant wijst op het belang van behoud van het groene karakter van Elsloo.
15. Reclamant vreest dat het silopark in de toekomst nog verder zal worden uitgebreid.
16. Getwijfeld wordt aan de meerwaarde van de bebouwing.

Door de heer reclamant D wordt het volgende ingebracht:

17. Industriezone Business Park Stein is laagbouw m.u.v. blauwe silo's Limpens op andere locatie. Nieuwe silo's moeten naast bestaande worden gerealiseerd (BPS 153 en 155).
18. Impressies gaan uit van zomerbeeld van bomen en beplanting. In winter zijn silo's uit Elserveld zeer goed zichtbaar. Is er een 3D visualisatie van winterbeeld beschikbaar.
19. Silo's in blauwtinten zijn ruimtelijk beter inpasbaar dan ongelakte RVS silo's (industriële) uitstraling.
20. Meer silo's betekent een toename van vrachtverkeer en daarmee een toename van de verkeersproblematiek richting rotonde Shell tankstation en toegang A2.
21. Afstand tussen silopark en woonwijk Elserveld is extreem klein. Woonwijk en industriezone worden optisch geheel met elkaar verweven. Dit is niet wenselijk met oog op woongenot en verkoopwaarde van de woningen.

Weerlegging zienswijzen:

Ad 1) Ingevolge artikel 8.1.2 is digitale toegankelijkheid van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen niet van toepassing voor plannen waarvan het ontwerp voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan Business Park Stein heeft met ingang van 5 februari 2009 ter inzage gelegen en is daarom nog niet digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl ontsloten.



Ad 2) De hoogte van de silo's inclusief leidingen blijkt uit de bij de aanvraag behorende tekeningen (bijvoorbeeld aanzichttekening 092.515, blad B.02). De hoogte van silo plus leidingen bedraagt op basis van deze tekening 24,2 meter gemeten vanaf maaiveld.

Ad 3) De silo's zijn hoger dan het bestemmingsplan en daarom kunnen ze alleen gerealiseerd worden als burgemeester en wethouders willen afwijken van het bestemmingsplan. De hoogte is inherent aan het beoogde gebruik. Om inpassing mogelijk te maken zijn de silo's in de noordelijke zijde van het perceel gesitueerd en is een landschappelijk plan opgesteld om de silo's zo veel mogelijk in het landschap in te passen. Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin is gemotiveerd waarom het plan ruimtelijk inpasbaar is.

Ad 4) Onderhavig plan is niet MER-plichtig zodat de aanvrager geen alternatieven hoeft aan te dragen. Voorafgaande aan de indiening van de aanvraag heeft vooroverleg plaatsgevonden. Diverse opties zijn besproken en uiteindelijk heeft de gemeente ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd. In de Wabo bepaalt de aanvrager aard en omvang van de aanvraag. Het bevoegd gezag dient op basis van de aanvraag een besluit te nemen.

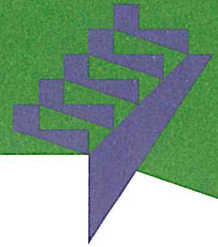
Ad 5) en ad 6) Zoals hiervoor reeds is aangegeven maakt de afweging van alternatieven geen onderdeel uit van onderhavige procedure.

Ad 7) De vrees voor extra verkeersdruk bij met name de kruising richting Mauritsweg is ongegrond. In bijgaand circulatieplan is aangegeven hoe de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf zijn. De tankwagens komen van de A2 c.q. Chemelot rijden via de kortste weg over het bedrijventerrein naar Business Park Stein nummer 155 en 223. De aanleg van de in deze aanvraag beoogd silopark leidt niet tot wijziging in de verkeerscirculatie. Het terrein op Business Park Stein nummer 223 nu al fungeert nu reeds als parkeerplaats voor de tankwagens. Het verkeer verlaat het bedrijventerrein via Stork Industry en Shell Kerensheide naar de A2. De wagens komen niet bij de kruising nabij het bedrijf van Ommeren.

Ad 8). In het landschapsplan is een bomenhaag van *Populus nigra Italica* voorzien. Deze italiaanse populier heeft uiteindelijk een hoogte van 15-20 meter. Aangezien het perceel hoger ligt dan de Mauritsweg en de silo's verder naar achteren zijn gesitueerd worden ze grotendeels aan het zicht onttrokken. Aan de Mauritsweg zijn *carpinus betulus* (haagbeuk, groeit langzaam tot hoogte van maximaal 10 meter) en *corylus avellana* (gewone hazelaar, groeit langzaam naar 3-4 meter hoogte). Door deze nieuwe aanplant wordt de huidige groenvoorziening verder versterkt en wordt het zicht op het terrein van Limpens vanuit de Mauritsweg afgeschermd.

Ad 9) De aanvullende groenbeplanting heeft als doel te komen tot een landschappelijke inpassing van het silopark. Dit wordt ondermeer bereikt door het plaatsen van een bomenhaag nabij de perceelsgrens. Hierdoor worden de open plekken in de huidige groenvoorziening beplant. Het beplantingsplan leidt wel degelijk tot aanleg en versterking van de groenstructuur aan de rand van het bedrijventerrein.

Ad 10) De uitbreiding van Limpens is noodzakelijk om de continuïteit van een van de grotere bedrijven in Stein ook voor de toekomst te garanderen. Het bedrijventerrein Business Park Stein is in de jaren 90 vooral voor dergelijke (boven)lokale bedrijven in de logistiek en voor bedrijven direct of indirect gelieerd aan DSM ontwikkeld. In de Strategische toekomstvisie van Stein wordt als een van de kernwaarden "een bereikbare en bedrijvige gemeente" genoemd. Door een goede inpassing hoeft dit niet in strijd te zijn met andere kernwaarden zoals een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Het silopark betekent behoud van werkgelegenheid. Bovendien voorziet het plan



in het plaatsen van een bomenhaag zodat het groen aan de rand van het bedrijventerrein wordt versterkt.

Ad 11) Uiteraard is het moeilijk in te schatten of eenieder tevreden was met de inloopdag. In zijn algemeenheid was dit wel de indruk. Belangrijk is dat eenieder in de gelegenheid is gesteld om kennis te nemen van het plan. In het kader van de vergunningsprocedure heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te brengen.

Ad 12) De conclusie van reclamanten dat er sprake zou zijn van vooringenomenheid wordt bestreden. Het college houdt een aantal keren per jaar haar collegevergadering op locatie en combineert dat met een bedrijfsbezoek. Het college heeft op 1 november 2016 vergadert op de locatie Limpens. Uiteraard is ook kort gesproken over de uitbreidingsplannen die de onderneming heeft. Vervolgens heeft het college bij besluit d.d. 20 december 2016 op basis van een informele aanvraag randvoorwaarden gesteld. Het vooroverleg en de randvoorwaarden hebben uiteindelijk geleid tot de op 23 mei 2017 door Limpens Holding b.v. ingediende aanvraag omgevingsvergunning.

Ad 13) Gezien voorgaande wordt bestreden dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

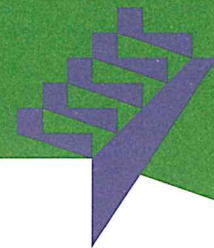
Ad 14) Het belang van behoud en waar mogelijk uitbouw van het groene karakter van de gemeente wordt onderstreept. Dit wil niet zeggen dat er geen ruimte is voor andere functies zoals wonen en werken. De bestaande bedrijventerreinen dienen vitaal gehouden te worden om enerzijds te voorzien in werkgelegenheid en anderzijds voor een positieve uitstraling van deze terreinen. Het plaatsen van een silopark heeft invloed op de omgeving van het bedrijventerrein maar door een landschappelijk inpassing kan deze invloed worden beperkt.

Ad 15) Eventuele verdere uitbreiding in de toekomst zal ook moeten voldoen aan het wettelijk kader zoals het bestemmingsplan. Bij elke aanvraag omgevingsvergunning zullen burgemeester en wethouders opnieuw een afweging van belangen moeten maken. Ons inziens zijn middels onderhavige aanvraag de grenzen van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie bereikt.

Ad 16) De uitbreiding van de inrichting van Limpens met een silopark is noodzakelijk in verband met de vraag van de markt. Bedrijven kiezen er voor om opslag en distributie buiten de inrichting op te slaan. Gezien de ligging van Business Park Stein nabij de ingang van Chemelot en nabij de A2 en A76 is situering van een silopark op Business Park Stein voor de hand liggend.

Ad 17) Aanvrager bepaalt op welke locatie hij de silo's wilt aanvragen en niet het bevoegde gezag. Het bevoegd gezag moet afwegen of er medewerking aan het plan kan worden verleend. Op basis van de in de ruimtelijke onderbouwing en (ontwerp)beschikking aangegeven afweging wordt het plan onder het stellen van voorwaarden aanvaardbaar geacht.

Ad 18) Door een geleidelijke toename van de begroeiing zal ook in de winterperiode de silo's deels aan het zicht worden onttrokken. Impressiebeelden zijn hiervan niet bij de aanvraag gevoegd. Het plan heeft betrekking op het plaatsen van silo's op een bedrijventerrein en door de in het plan aangegeven aanplant wordt het plan landschappelijk ingepast hetgeen niet hoeft te betekenen dat het industriële karakter van het bedrijventerrein volledig aan het zicht dient te worden onttrokken.

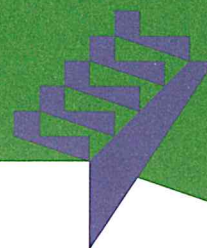


Ad 19) Het plan is ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie heeft het plan getoetst aan de welstandsnota en komt op basis van deze toetsing tot het advies om de silo's in een matte kleurtint uit te voeren. Door de matte kleurstelling zullen de silo's - zeker bij zonlicht - minder in het oog springen. Het college heeft geen redenen om af te wijken van het welstandsadvies.

Ad 20) Het plan voorziet niet in het uitbreiden van het wagenpark. Een sterke toename in het aantal vrachtwagenbewegingen van en naar de A2 wordt dan ook niet verwacht.

Ad 21) De afstand van de woonwijk Elserveld/Meeldert tot de silo's bedraagt hemelsbreed ca 220 meter. De afstand van de woning van reclamant D tot de silo's bedraagt hemelsbreed ca. 470 meter. De woonwijk Elserveld/Meeldert is aangelegd op een afstand van 100 meter van de rand van het bedrijventerrein waarbij het bedrijventerrein bovendien nog een inwaartse zonering kent. Ter illustratie is bijgaand luchtfoto toegevoegd. Hier is duidelijk de groene gordel tussen bedrijventerrein en woonwijk zichtbaar. Van verwevenheid dan wel onacceptabele invloed op het woongenot kan dan ook geen sprake zijn.





Conclusie.

In onderhavige nota van zienswijzen is ingegaan op de ingebrachte zienswijzen en zijn deze weerlegd. De ingebrachte zienswijzen zijn binnen de daarvoor bedoelde termijn ingekomen en zijn ontvankelijk. De ingebrachte zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het besluit en zijn ongegrond. De nota van zienswijzen zal onderdeel uitmaken van uiteindelijke besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.