

Onderwerp: Ontwikkeling Nijverheidsweg

Geachte heer/ mevrouw,

In deze brief geven we u meer informatie over de ontwikkelingen aan de Nijverheidsweg (voormalig terrein Dassen Group BV en voormalig Superconfex gebied).

We hebben gemerkt dat er vragen en zorgen leven rondom de ontwikkelingen. Daarom vertellen we u graag wat er tot nu toe bekend is, wat de volgende stappen zijn en wat de rol van de gemeente hierbij is.

Wat zijn de plannen?

Op de locatie van het voormalig terrein van Dassen Group BV, is Raben Group van plan zich te vestigen. Raben Group is een internationaal logistiek bedrijf en wil graag een nieuw gebouw bouwen op het terrein. Zij hebben de grond gekocht van (voormalig eigenaar) Dassen Group BV en zijn dus zowel eigenaar als gebruiker van de locatie. Unibouw en HME Real Estate begeleiden de ontwikkeling. Zij hebben hiervoor voor betrokkenen in oktober een bijeenkomst georganiseerd in Brasserie Steinerbos.

Kaders van het omgevingsplan

Volgens het omgevingsplan is het voormalig terrein van Dassen Group BV en voormalig Superconfex gebied, bestemd voor onder meer dit soort bedrijvigheid. Dit geldt voor het hele bedrijventerrein Kerensheide. Om de leefbaarheid in de aangrenzende woonwijk te garanderen, worden hier wel grenzen aan gesteld. Bijvoorbeeld als het gaat om overlast van geluid, licht, aanzicht en verkeer. Daarom stelt de gemeente het als voorwaarde dat daarvoor de vereiste onderzoeken worden gedaan en de omgeving goed wordt betrokken en aan de voorkant kan meedenken over de ontwikkelingen.

Waar staan we nu?

Voor het door Raben Group aangekochte deel van dit gebied heeft de ontwikkelaar zich in 2024 bij de gemeente gemeld met hun ideeën. De ontwikkelaar is gevraagd om een principeverzoek bij het college in te dienen voordat zij de plannen verder uitwerken. Een principeverzoek is geen formele toestemming, maar een uitspraak of een bepaalde ontwikkeling wenselijk en/of mogelijk is. Zo wordt voorkomen dat allerlei ontwikkelkosten worden gemaakt zonder dat duidelijk is of het initiatief kansrijk is.

De gemeente heeft als eis gesteld dat de ontwikkelaar voorafgaand aan het principeverzoek met de omwonenden in gesprek gaat over de plannen. Vooral omdat er een geluidswal nodig is om mogelijke geluidsoverlast richting de woonwijk te voorkomen. Deze geluidwal moet passen binnen zijn omgeving en mag de leefbaarheid niet aantasten.

Hierover is de ontwikkelaar op 9 oktober 2024 in gesprek gegaan met de directe omgeving. Tijdens deze bijeenkomst is een eerste schets van hun ideeën gedeeld. Omwonenden en ondernemers hebben vragen gesteld en hun zorgen gedeeld. Van alle opmerkingen is een verslag gemaakt. De gemeente verwacht van de ontwikkelaar dat bij

het principeverzoek iets is gedaan met deze opmerkingen vanuit de omgeving en de opmerkingen die later schriftelijk zijn ingediend.

Ook heeft de gemeente als hard kader meegegeven dat het verkeer van en naar het bedrijf via het industrieterrein moet lopen. Dit mag niet door de woonwijk plaatsvinden, zodat de buurt rustig en veilig blijft.

Tot vandaag heeft de gemeente nog geen principeverzoek ontvangen. Wij hebben dus ook nog geen uitspraak gedaan over of deze ontwikkeling wenselijk en/of mogelijk is.

Navraag bij Raben Group heeft uitgewezen dat zij de opmerkingen aan het verwerken zijn en er over een aantal weken een tweede buurtbijeenkomst wordt georganiseerd. Zij hebben ons aangegeven dat u op korte termijn een uitnodiging zult ontvangen.

Vervolgstappen

De volgende stappen worden in het proces doorlopen:

1. **Terugkoppeling aan direct omwonenden:** De gemeente heeft Raben Group gevraagd om de omgeving een duidelijke terugkoppeling te geven van wat met hun inbreng wordt gedaan. En nogmaals te toetsen of de plannen geen aantasting zijn van de leefbaarheid in de directe omgeving. Hiervoor organiseren zij de hiervoor benoemde tweede bijeenkomst.
2. **Indiening principeverzoek:** Het aangepaste ontwerp, samen met een verslag van alle inbreng van omwonenden en andere onderzoeken (zoals verkeer, geluid en milieu) worden ingediend bij de gemeente.
3. **Toetsing aan de Omgevingswet:** De gemeente controleert of de plannen passen binnen de wet- en regelgeving en geen dusdanige inbraak plegen op de leefbaarheid in de omgeving. Er wordt dus niet alleen gekeken naar de bestemming van het terrein maar ook naar de mogelijke impact vanuit bv. verkeer, geluid en milieu
4. **Informatie aan bewoners:** De ontwikkelaar houdt u op de hoogte van belangrijke momenten in het proces.
5. **Definitief ontwerp:** Als het principeverzoek wordt goedgekeurd, wordt het ontwerp definitief gemaakt en ingediend voor een vergunning.
6. **Verstrekken omgevingsvergunning:** Als de vergunningsaanvraag akkoord wordt bevonden, dan wordt er door de gemeente een omgevingsvergunning afgegeven.
7. **Bekendmaking:** Het besluit van de gemeente wordt vervolgens bekend gemaakt op www.overheid.nl. U heeft dan de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de plannen. U kunt via mail op de hoogte worden gehouden van alle bekendmakingen bij u in de buurt, door u aan te melden voor de e-mailservice op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt/.

We hechten als gemeente waarde aan een zorgvuldig proces. Dat betekent niet dat iedereen het overal mee eens hoeft te zijn. We sturen er wel op dat initiatiefnemers serieus open staan voor mogelijke zorgpunten van de omgeving. En ook bereid zijn om samen met omwonenden te zoeken naar oplossingen om deze zorgen weg te nemen. De gemeente heeft de taak om dit te controleren en te toetsen of de plannen passen binnen de geldende wet- en regelgeving.

Overige ontwikkelingen

Er zijn ook andere ontwikkelingen op dit bedrijventerrein. Zoals u heeft kunnen zien zijn de voormalige kantoorgebouwen gesloopt. Wij hebben daar als gemeente op aangedrongen omdat er sprake was van vandalisme en andere illegale praktijken.

Dit totale terrein wordt ook wel de Poort van Stein genoemd. Projectontwikkelaar JPO is eigenaar van deze gronden. In het verleden zijn er diverse initiatieven en ideeën geweest. Veel ideeën zijn niet doorgegaan omdat ze financieel niet haalbaar of passend waren. Zo is er ook gekeken naar woningbouw. Voor woningbouw geeft de Provincie geen toestemming omdat het hele gebied zich bevindt binnen de risicocontouren van Chemelot.

Enige tijd geleden heeft het bedrijf RWM zich gemeld met interesse om zich op deze locatie te vestigen. RWM is het bedrijf voor afvalinzameling en reiniging in de Westelijke Mijnstreek. Het zou gaan om de vestiging van het hoofdkantoor, opslag van materieel en mogelijk een milieupark zoals dat nu naast het gemeentehuis is gevestigd. Er is dus geen sprake van overlast. Ook niet van opgeslagen plastic of andere stoffen. De plannen voldoen volledig aan alle wet- en regelgeving. Er wordt nu onderzocht of de plannen (financieel) haalbaar zijn. Mocht dat zo zijn, dan is de eerste vervolgstap dat RWM in gesprek gaat met omwonenden en omliggende bedrijven.

Meer informatie?

Mocht u na het lezen van deze brief nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u deze mailen naar info@gemeentestein.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stein,
namens dezen,

 Signed door Danny Hendrix
op 20-02-2025

Wethouder fysieke leefomgeving
drs. ing. D.M.M. Hendrix