

Limpens Elsloo
T.a.v. de heren Limpens
Business Park Stein 223
6181 MB Elsloo

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T +31 (0)46 435 93 93
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl

BTW NL 0017.31.105.B.02
KvK 5198 4997 0000
IBAN NL20 BNGH 0285 008 110
BIC BNGH NL2G

Datum: 14 november 2023
Uw kenmerk:
Zaaknummer: 20230928143488
Behandeld door: L. van Melick
Betreft: Principeverzoek voor de bouw van een
silopark op de locatie Business Park Stein
408, Elsloo

Geachte heren Limpens,

Op 26 mei 2023 heeft u een vooroverleg bij ons ingediend voor de bouw van een silopark op de locatie Business Park Stein 408 in Elsloo. In overleg hebben wij besproken dat dit vooroverleg wordt aangemerkt als principeverzoek. Het beoogde silopark past namelijk niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Business Park Stein'. Onderstaand treft u ons besluit op uw verzoek aan.

Principestandpunt

Naar aanleiding van uw verzoek zijn er op voorhand geen ruimtelijke of beleidsmatige zaken gebleken die leiden tot een negatief standpunt. Op basis hiervan verlenen wij in principe medewerking aan uw verzoek. Aan deze principemedewerking verbinden wij de volgende voorwaarden:

- a. U zorgt zelf voor het indienen van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing met alle daarbij behorende onderzoeken die noodzakelijk zijn om de planologische procedure te kunnen doorlopen. De kosten hiervan zijn voor uw eigen rekening;
- b. U dient aan te tonen dat de ontwikkeling milieu-hygiënisch inpasbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- c. U dient aan te tonen dat de stedenbouwkundige impact op de omgeving aanvaardbaar is en het plan dient landschappelijk ingepast te worden;
- d. U dient te onderbouwen dat de aanvraag past binnen de Omgevingsvisie Stein 2040 en het geldende ruimtelijke-economische beleid;
- e. Er wordt met u, voor de planologische procedure wordt gestart, een privaatrechtelijke overeenkomst, inclusief bepalingen over planschade gesloten;

- f. U dient aan te tonen dat de ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de omgeving;
- g. U dient een verslag in te dienen van de gevoerde omgevingsdialoog;
- h. Het principebesluit van ons college komt te vervallen na 1 jaar, te rekenen vanaf de verzenddatum van deze brief.

Beleidsmatige afweging

In 2022 is de Omgevingsvisie Stein 2040 vastgesteld. In hoofdstuk 7, een bereikbare en bedrijvige gemeente, staat de visie verwoord wat betreft de ontwikkeling van onze bedrijventerreinen. We zetten daarbij in op het versterken van de lokale economie in de regio. Concreet wordt daarbij genoemd dat we in de Gebiedsvisie Chemelot als ambitie hebben opgenomen dat we bedrijventerreinen waar nodig aan passen aan een duurzame en circulaire toekomst. Uw initiatief sluit hierbij aan. Met de opslag van plastic granulaat is er immers een directe link met de Chemelot site. U heeft daarbij aangegeven dat circa 60% van uw klanten is gesitueerd op het Chemelot terrein. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning vragen wij u deze koppeling nader uit te werken.

In de Gebiedsvisie Chemelot zijn de keuzes rondom het aspect Veiligheid nader uitgewerkt. Het gaat dan om een zonering van veiligheidsrisico's op en rondom Chemelot. Daarbij is benoemd dat niet risicovolle activiteiten die verbrand houden met de waardeketens van Chemelot in een schil eromheen op Chemelot en waar mogelijk op de omliggende bedrijventerreinen gesitueerd worden. Dit uitgangspunt is ook nader uitgewerkt in het Veiligheidsconvenant. De vestiging van een silopark op Business Park Stein, aan de rand van Chemelot, sluit wat ons betreft aan bij dit uitgangspunt op het moment dat sprake is van een directe link met bedrijven op de Chemelot site.

Wel hecht de Omgevingsvisie waarde aan het feit dat de ontwikkelingen in balans moeten zijn met de omgeving. In dat kader vinden wij het van belang dat de stedenbouwkundige impact op de omgeving aanvaardbaar moet zijn. Dit gaan wij beoordelen bij de aanvraag omgevingsvergunning. Wij vragen u dan ook om de situering van het silopark en de landschappelijke inpassing verder uit te werken in de aanvraag omgevingsvergunning.

Participatie

Op 18 november 2021 heeft de gemeenteraad het participatiebeleid vastgesteld. Daarin is weergegeven op welke wijze wordt omgegaan met de omgeving bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven. U wordt verzocht in gesprek te gaan met de omgeving. Dit noemen wij de omgevingsdialoog. Over de wijze waarop u deze dialoog heeft gevoerd vragen wij u een verslag aan te leveren.

Hoe nu verder?

Deze brief bevat ons principestandpunt. Het principestandpunt bevat een eerste, globale inschatting van de wenselijkheid van de desbetreffende ontwikkeling en dient hoofdzakelijk als indicatie. Op basis van het principestandpunt en de daaraan gestelde voorwaarden kunt u bepalen of u een formele aanvraag indient. Het principestandpunt biedt geen garantie voor het verkrijgen van de gewenste toestemmingen. Aan dit standpunt kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Beoordeling aanvraag en procedure

Bij de beoordeling van uw principeverzoek is rekening gehouden met de op dit moment geldende wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten. Deze wet- en regelgeving, uitgangspunten en inzichten kunnen wijzigen. Zo treedt de Omgevingswet naar verwachting op 1 januari 2024 in werking. Een aanvraag, zoals deze, wordt in de basis getoetst aan de wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten die gelden op het moment van besluitvorming op de definitieve aanvraag. Wat betreft de procedure geldt hiervoor een uitzondering als uw aanvraag wordt ingediend voor 1 januari 2024. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt op dat moment afgehandeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In dit geval is dan sprake van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning waarvoor de gemeenteraad een zogenaamde 'Verklaring van geen bedenkingen' dient af te geven.

Geen besluit

Deze brief bevat slechts informatie en is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen deze brief kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

Vragen

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Laurie van Melick via ons algemene telefoonnummer, 046-4359393 of mailen naar laurie.vanmelick@gemeentestein.nl

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stein,

de Secretaris,

de Burgemeester,