

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: 24 juni 2025
Uw kenmerk:
Zaaknummer: 20250521156535
Behandeld door: L. Fuchs
Betreft: Schriftelijke vragen inzake ontwikkelingen Logistiek
Centrum Raben Group en gebiedsontwikkeling Poort van
Stein

Geachte raadsleden,

In deze brief geven wij u antwoord op een gedeelte van uw vragen, Ex art. 155 lid 1 Gemeentewet art. 42 Reglement van Orde, over de ontwikkelingen logistiek centrum Raben, Kerensheide.

Voor de leesbaarheid herhalen wij eerst uw vraag. Daarna (*cursief*) ons antwoord.

1. Waarom was een afvaardiging van het College niet bij de bewonersbijeenkomst op 23 april 2025 vertegenwoordigd, terwijl de portefeuillehouder hoogstpersoonlijk bij brief d.d. 20 februari 2025 omwonenden heeft geïnformeerd?

De bewonersavond was een initiatief van het betreffende bedrijf. De firma Raben heeft de omwonenden en omliggende bedrijven allen zelf uitgenodigd voor deze avond. Conform het door de raad vastgestelde participatiebeleid is het aan de initiatiefnemer om participatie met de omgeving te organiseren. De gemeente was ook uitgenodigd voor de avond en was ambtelijk aanwezig. In de door de gemeente verstuurde omgevingsbrief d.d. 20 februari 2025 is aangegeven hoe het proces met een initiatiefnemer verloopt en dat het college van B&W een standpunt inneemt bij de behandeling van een principeverzoek. Dit principeverzoek is door het bedrijf nog niet ingediend. Bij de behandeling van een principeverzoek wordt ook beoordeeld of en hoe de omgevingsparticipatie is verlopen. Om deze reden was de gemeente ambtelijk aanwezig bij deze avond. Er is zowel in de bewonersbrief als op de betreffende avond aangegeven dat deze avond op initiatief is van Raben en dat de gemeente pas op een later moment, na beoordeling van alle documenten behorend bij het principeverzoek, een standpunt zal innemen.



Voor de volledigheid is de door de gemeente verzonden bewonersbrief als bijlage toegevoegd aan deze beantwoording om nogmaals te benadrukken dat de beoordeling van het principe verzoek nog moet plaatsvinden zodra dit is ingediend.

2. Op welke wijze gaat Uw College de zorgen en ontstane ruis van omwonenden uit de kern Kerensheide voor zover als dat mogelijk is proberen weg te nemen? Bent u in het bijzonder bereid om samen met omwonenden een bijeenkomst te organiseren waarin een doorkijk wordt verschaft over de plannen die op dit moment spelen terzake het hele plangebied Poort van Stein? Dit zodat u input van omwonenden kunt verzamelen en tot het verdere proces kunt betrekken. Zo nee, waarom niet? Zo ja, binnen welke termijn wordt zulks gefaciliteerd?

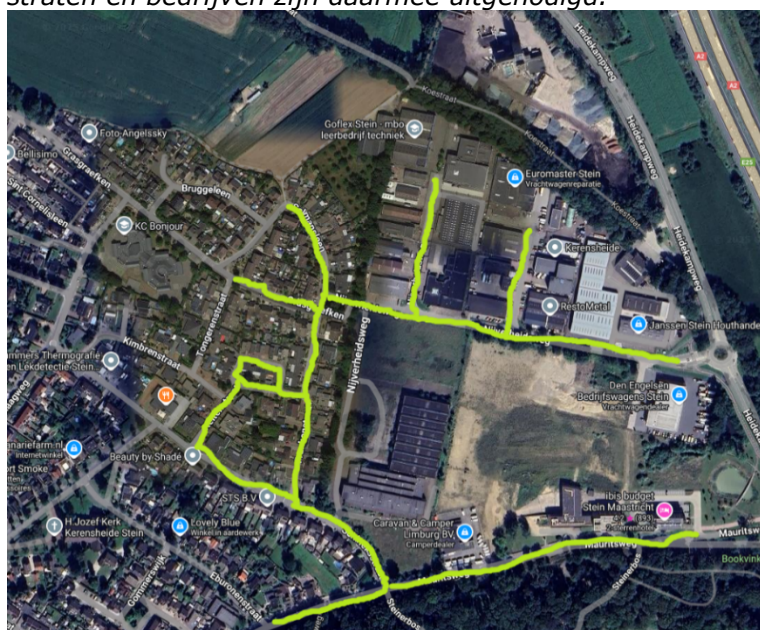
Er hebben reeds gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden en het DOP Stein. Daarin zijn alle zorgen kenbaar gemaakt. Ook zijn er al zienswijzen door de direct omwonenden ingediend. Deze zorgen en argumenten zullen allen worden meegenomen in de behandeling van het principeverzoek. De beschreven plantoelichting bij vraag 4 is uiteraard bekend bij Raben.

Mede naar aanleiding van de uitgesproken zorgen en suggesties tijdens de bewonersavond heeft Raben op de bewonersavond aangegeven de planvorming nogmaals goed te bekijken. Er wordt gekeken hoe de plannen zoveel als mogelijk kunnen aansluiten op de kaders van het omgevingsplan.

Daarnaast wordt vanuit de gemeente een gesprek geïnitieerd tussen direct omwonenden, Raben en de wethouder fysiek domein over de beoogde plannen, de impact op de omgeving en mogelijke maatregelen om de impact te verbeteren.

3. Tijdens deze bijeenkomst bleek dat een aantal straten niet waren uitgenodigd. Welke straten zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de bewonersbijeenkomst in april 2025?

In onderstaande afbeelding zijn de straten die zijn uitgenodigd in geel gemarkeerd. Dit zijn tevens de straten die de bewonersbrief van de gemeente hebben ontvangen. Alle aanliggende straten en bedrijven zijn daarmee uitgenodigd.



**Dat maakt
Stein voor mij ...**

In de plantoelichting van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kerensheide, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Stein, zoals door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 28 mei 2015, zijn de navolgende uitgangspunten vastgesteld: Terzake de herontwikkeling Dassen terrein (p.12): "...Omdat deze plek wel potentie heeft voor herontwikkeling en de overgang tussen woonwijk en bedrijventerrein kan versterken, zullen de kansen van het gebied in de toekomst worden verkend. Meest interessant daarbij is als de herontwikkeling gezamenlijk met een private partij kan worden opgepakt. Kansrijke doelgroepen voor dit deelgebied zijn met name lokaal en kleinschalig van aard, eventueel in een bedrijfsverzamelgebouw. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die nu ruimte zoeken in Stein of in de woonomgeving 'uit hun jasje gegroeid zijn'. Ook het segment wonen-werken is kansrijk. Een eventuele koppeling tussen Mauritsweg en Nijverheidsweg versterkt bovendien de interne ontsluiting van het hele gebied." 3 Terzake de stedenbouwkundige analyse (p. 15): "Voor de stedenbouwkundige visie van het zuidelijk deel van bedrijventerrein Kerensheide zijn als randvoorwaarden gehanteerd: - Vanuit het oogpunt van externe veiligheid in het oostelijk deel van het plangebied geen concentratie van bezoekersintensieve functies; - Vanuit het oogpunt van externe veiligheid een nieuwe ontsluitingsroute / calamiteitenroute tussen de Mauritsweg en de Nijverheidsweg; - Segmentering van oost naar west van grootschalige PDV/GDV en hotel naar kleinschalige werklocaties naar woon-werklocaties en bedrijfsverzamelgebouw in het zuidwesten van het plangebied; - Woon-werklocaties zover mogelijk in het zuidwestelijke deel van het plangebied in verband met de 50 dB geluidcontour van de asfaltcentrale; - Verder is rekening gehouden met de functies kantoor, GDV/PDV, hotel, restaurants en overige bedrijvigheid."

3. Ervan uitgaande dat deze randvoorwaarden volledig in de planregels zijn doorgevoerd, kan de exploitatie van een logistiek centrum met crossdocking vanzelfsprekend niet passen binnen het vigerende Omgevingsplan. Laat staan de exploitatie van een milieupark door RWM. Kan Uw College dit bevestigen? Zo nee, hoe kunt u verklaren dat deze randvoorwaarden niet worden overschreden door de vestiging van dit bedrijf op die locatie?

In het omgevingsplan zijn zones aangeduid waar milieucategorieën zijn toegestaan. Als een bedrijf met de werkzaamheden, bebouwing en terreingebruik niet past binnen deze categorieën en milieuzones van het omgevingsplan is er een grond om een principeverzoek af te wijzen en daarmee een omgevingsvergunning niet te verlenen. De beoordeling hiervan zal in de behandeling van het principeverzoek en bij een aanvraag omgevingsvergunning worden meegenomen. Dit is ook in de procesbeschrijving van de bewonersbrief toegelicht.

4. Heeft Uw College bij de intaketafel toegezegd medewerking te willen verlenen aan het de planontwikkeling van Raben Group? Zo ja, in hoeverre hebt u rekening gehouden met het feit dat het gaat om bedrijfsactiviteiten die zowel overdag als 's nachts plaatsvinden en grenzen aan de achtertuinen van bewoners in de woonkern Kerensheide? Bent u tevens bereid om de medewerking per direct in te trekken gezien de gevolgen die zulks thans teweeg heeft gebracht?

Zoals al aangegeven is er nog geen standpunt ingenomen door het college van B&W. Dit volgt pas bij behandeling van een principeverzoek. Dit is nog niet ingediend.



De vragen 6 t/m 29 kunnen pas beantwoord worden als een principeverzoek of een vergunningsaanvraag wordt ingediend. Eerst dan is de gevraagde informatie bij de gemeente bekend en kan expliciet antwoord gegeven worden. Het betreft dan o.a. informatie over geluidsbelasting, diverse milieu aspecten zoals stikstof en fijnstof, verkeersbewegingen, verkeersroutes en informatie over de werkwijze van crossdocking. Een datum van het principeverzoek is niet bekend. Er zullen voorafgaand aan de indiening ervan nog gesprekken gaan plaatsvinden met direct omwonenden.

30. Wordt onderzocht of de leefomgevingskwaliteit verslechtert ten opzichte van het huidige gebruik van het terrein?

Leefkwaliteit en impact wordt uiteraard bekeken bij behandeling van het principeverzoek. Daarbij wordt bekeken welke mogelijkheden de locatie juridisch biedt. Het huidige gebruik, zijnde een leegstaande bedrijfslocatie, is hierin niet de graadmeter.

31. Zijn er alternatieve locaties onderzocht buiten de woonomgeving van Kerensheide, en zo ja, waarom is niet voor een andere locatie gekozen?

Dit is niet aan de gemeente. Raben heeft de bedrijfslocatie gekocht. De grond was en is niet van de gemeente. Over de locatiekeuze van het bedrijf heeft de gemeente geen zeggenschap.

32. Heeft uw College overwogen om in plaats van grootschalige logistiek in te zetten op kleinschaliger, gemengde bedrijvigheid met minder overlast in lijn met de visie die de gemeenteraad daaromtrent in 2015 heeft vastgesteld?

Op dit moment is het huidige omgevingsplan van kracht. De gemeente is geen eigenaar van gronden op het bedrijventerrein en daarmee ook niet aan zet om het omgevingsplan te wijzigen. Slechts de zone die als bufferzone op dit moment is aangeduid tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Kerensheide beschrijft een lagere milieucategorie. Ook hier geldt dat uitgebreide beoordeling van de planvorming van Raben nog moet volgen.

33. Is er op dit moment een principeverzoek ingediend zijdens Raben Group. Zo ja, wanneer wordt daarop zijdens Uw College gereageerd en kunt u afschrift van het verzoek inclusief de reactie aan de Raad doen toekomen? Zo nee, binnen welke termijn verwacht u het principeverzoek van Raben Group te ontvangen?

Nee, er is nog geen principe verzoek ingediend. Raben heeft aangegeven na (de input van de) bewonersavond de plannen te gaan uitwerken tot een principeverzoek. Over een verwachte datum is niets bekend. Er zullen ook nog gesprekken met direct omwonenden plaatsvinden.

34. Welke soort vergunningsprocedure wordt doorlopen, gelet op de huidige plannen van Raben Group, en wordt de gemeenteraad daar in het kader van de categorieën op de lijst bindend advies en verplichte participatie in deze procedure gekend?

We weten op dit moment niet wat de exacte plannen van Raben zijn die zullen worden ingediend. Pas bij indiening van een principe verzoek kan dit beoordeeld worden.



Wij vertrouwen erop hiermee uw vragen afdoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stein,
namens dezen,

ValidSigned door Danny Hendrix
op 24-06-2025

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

Bijlage(n):

1. Omgevingsbrief d.d. februari 2025

