Ontwerp besluit: 1 april 2025
Afdeling: Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Betreft: Omgevingsvergunning
Kenmerk:
Zaaknummer: Z2023-00000635

INLEIDING:
Op 28 december 2023 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Antea Nederland B.V., namens Gebr. Limpens B.V. De aanvraag betreft de bestaande inrichting locatie A t/m F en de uitbreiding met de locatie G gelegen op Business Park Stein 408, 6181 AA Elsloo. Op laatstgenoemde locatie is de bouw van een silopark voorzien en zal de huidige op deze locatie gelegen schildersbedrijf onderdeel uitmaken van de inrichting van de gebr. Limpens b.v.:

A	Business Park Stein 223	Kad. Stein, sectie A, nrs 4112 en 4114	Silopark loods stalling
B	Business Park Stein 148	Kad. Stein, sectie A, nr 3748	Hoofdkantoor loods stalling
C	Business Park Stein 410	Kad. Stein, sectie A, nrs 4755 en 4756	Loods stalling
D	Business Park Stein 155	Kad. Stein, sectie A, nr 4376	Siloparkloods staling
E	Business Park Stein 163	Kad. Stein, sectie A, nr 4703	Loods stalling
F	Mauritsweg 2	Kad. Stein, sectie A, nr 4775	stalling
G	Business Park Stein 408	Kad. Stein, sectie A, nr 3825	Schildersbedrijf, silo's en loods

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Stein Z2023-00000635 en ODZL Z2024-00001424.

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij bevoegd zijn om te beslissen met betrekking tot de door u voorgenomen activiteit. De behandeling van uw aanvraag vindt plaats volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In dat kader dient bovendien een verklaring van geen bedenkingen door de Raad afgegeven te worden.

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 omgevings-vergunning.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure) en hierbij is bovendien een vvgb (verklaring geen bedenkingen) van de raad noodzakelijk (artikel 3.11 Wabo).

Uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:
A1) Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
A2) Bouwen
B) Het veranderen van een inrichting

Uit praktische overwegingen worden 2 deelbesluiten genomen te weten voor de volgende activiteiten:
A) voor het bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor locatie G
B) voor het veranderen van een inrichting voor locatie A t/m G.

Beoordeling deel A) Bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De aanvraag is getoetst en voldoet aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Op basis van de beschikbare gegevens is geconcludeerd dat er geen melding of vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming behoeft te worden ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van onderhavige aanvraag wordt hier nader op ingegaan. Met betrekking tot vergunning melding ingevolge het activiteitenbesluit wordt verwezen naar de beoordeling van deel B) het veranderen van een inrichting.

Op basis van de bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende bescheiden is er geen sprake van onlosmakelijkheid dan wel aanhaken van andere meldingen of activiteiten.

Bestemmingsplantoets

Wij hebben het verzoek getoetst aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en komen tot de volgende conclusies.

De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan erfgoed en hebben deels ingevolge artikel 2 de bestemming waarde archeologie met specifieke waarde middelhoge verwachtingswaarde. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.

De gronden zijn tevens gelegen binnen het bestemmingsplan bedrijventerrein Business Park Stein en hebben de bestemming bedrijventerrein. Ingevolge artikel 4, lid 4.2.4 mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 6 meter bedragen terwijl de bouwhoogte 25 meter bedraagt. Het plan is dan ook in strijd met de regels van het gelden bestemmingsplan.

De gronden zijn ook gelegen binnen het bestemmingsplan bedrijventerrein BPS met de bestemming geluidszone industrie (artikel 16.1). Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.

Burgemeester en Wethouders kunnen ingevolge artikel 2,12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo afwijken van de regels van het geldend bestemmingsplan op basis van een goede

ruimtelijke onderbouwing. In dit geval behoort de aanvraag tot een geval waarvoor ingevolge artikel 2.27, 1e lid Wabo en artikel 6.5 Bor de raad een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgeven en het college vervolgens een besluit op de aanvraag moet nemen.

Vooroverleg:
Op 26 mei 2023 heeft aanvrager reeds een informele aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van silo's. Bij schrijven d.d. 14 november 2023 heeft het college medegedeeld in principe medewerking te willen verlenen. Aan een onderzoek naar de haalbaarheid van het plan heeft het college de volgende randvoorwaarden gesteld aan aanvrager:

a. Aanvrager 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. Aanvrager dient aan te tonen dat de ontwikkeling milieu-hygiënisch inpasbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
c. Aanvrager dient aan te tonen dat de stedenbouwkundige impact op de omgeving aanvaardbaar is en het plan dient landschappelijk ingepast te worden;
d. Aanvrager dient te onderbouwen dat de aanvraag past binnen de Omgevingsvisie Stein 2040 en het geldende ruimtelijke-economische beleid;
e. Er wordt met aanvrager, voor de planologische procedure wordt gestart, een privaatrechtelijke-overeenkomst, inclusief bepalingen over planschade gesloten;
f. Aanvrager dient aan te tonen dat de ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de omgeving;
g. Aanvrager 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.

Ter voldoening aan voorgaande en ter onderbouwing van de aanvraag is in opdracht van aanvrager op 28 juni 2024 door Antea Group een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (projectnummer 0492027). Deze maakt onverkort onderdeel uit van onderhavig besluit. Tevens heeft aanvrager privaatrechtelijk het risico van planschade voor de gemeente afgedekt middels een planschade-overeenkomst.

Activiteit Bouwen

Beoordeling Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit:

Het plan is getoetst aan de kadernota ruimtelijke kwaliteit Zuid-Limburg en Visie Welstands-beleid district Stein.

Het plan is gelegen in het deelgebied Elsloo, Business Park Stein en Stationsgebied, bedrijventerreinen en valt onder welstandsniveau 2 (Potentieel welstandsgebied).

Het ontwerp van het plan is op 6 augustus 2024 beoordeeld door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit en aanvaardbaar geacht, vanwege de verdekte positie van de

nieuwe silo's achter het bestaande gebouw. Als voorwaarde gold dat het brandscherm zou worden bemonsterd de kleur RAL 9007.
Op 4 September 2024 is het gevraagde monster van het brandscherm beoordeeld door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit en wordt aanvaardbaar geacht. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
Het brandscherm conform het voorgelegde monster wordt uitgevoerd in een vlakke stalen plaat van het fabricaat Kingspan type isocab in de kleur RAL 9007 HDP.
Eventuele aanpassingen in gevelreclame zijn niet voorzien in het plan door de aanvrager.

Bouwbesluit:
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de betreffende constructieve werkzaamheden en / of fabricage van (deel) constructies, dienen de constructieberekeningen en tekeningen ten behoeve van de uitvoering van het werk en onderstaande constructieve gegevens zoals benoemd onder punt a t/m e ter goedkeuring te worden aangeboden bij de gemeente Stein.
- Windbelasting op de silo's: In bijlage 12b zijn krachten (t.g.v. windbelasting) weergegeven welke uit de silo op de staalconstructie werken. Daarbij staat dat deze conform de silo berekening zijn. Het is niet te herleiden hoe deze belastingen zijn bepaald én tevens ook niet wáár deze belastingen aangrijpen op de staalconstructie. Dit is ook niet uit bijlage 12a te herleiden. Dit dient verduidelijkt te worden;
- Hoe grijpen diverse belastingen aan op de staalconstructie: In bijlage 12b zijn diverse belastingen uit de silo weergegeven. Daarbij staat dat deze conform de silo berekening zijn. Het is niet te herleiden hoe deze belastingen zijn bepaald én tevens ook niet wáár deze belastingen aangrijpen op de staalconstructie. Dit is ook niet uit bijlage 12a te herleiden. Dit dient verduidelijkt te worden;
- Conform artikel 2.27 f. van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) mogen magazijnstellingen zonder omgevingsvergunning geplaatst worden indien wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:
    1) Niet hoger dan 8,5m;
    2) Alleen steunt op de vloer van het gebouw waarin zij wordt geplaatst.

Er wordt vanuit gegaan dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Derhalve is géén toetsing van de magazijnstellingen uitgevoerd. Indien niet aan beide voorwaarden wordt voldaan, dient voor de magazijnstellingen een omgevingsvergunning aangevraagd te worden
- Uit het brandadvies volgt dat de brandwand aan de staalconstructie van de silo's wordt bevestigd. Hetgeen betekent dat de staalconstructie gedurende brand niet binnen 90 minuten mag bezwijken. Er dient aangetoond te worden dat de ontworpen staalconstructie deze brandwerendheid heeft. Dit geldt voor zowel de hoofddimensionering alsmede de detaillering. Tevens dient de uitwerking van de brandwand zelf nog aangeleverd te worden;

Er mag pas worden gestart met de uitvoering van deze constructieve werkzaamheden, nadat de constructieberekeningen en constructietekeningen schriftelijk akkoord zijn bevonden.
- Er mag geen beton worden gestort voordat de wapening van het bouwwerk door de bouwkundig toezichthouder van de gemeente Stein is geïnspecteerd en goedgekeurd. U dient tenminste 5 werkdagen het storten van de beton een afspraak te maken met de bouwkundig toezichthouder dhr. F. Everts (frank.everts@gemeentestein.nl). Telefonisch contact kan via het algemene telefoonnummer 046-4.35.93.93

Brandveiligheid:
Onderstaande voorwaarden ten aanzien brandveiligheid dienen in acht te worden genomen:

- De opvolging van een ongewenste gebeurtenis is cruciaal voor een doeltreffende verdedigingslinie. De aanvrager heeft al procedures en werkafspraken binnen de eigen organisatie die in werking treden bij een brandmelding, inclusief het scenario van loods G.
- Veiligheidsconcept voor loods G is dat de bestaande 60 minuten brandwerende scheiding tussen loods G en het kantoor / werkplaats van de andere huurder in tact blijft.
- Elke silo krijgt een aansluitpunt voor een droge blusleiding, zodat het water per silo naar boven kan worden getransporteerd via de droge blusleiding. De pomp van de tankautospuit van de brandweer zorgt voor de kracht om het water op te pompen.
- Na het aanbrengen of wijzigen tijdens de uitvoering van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van dit besluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd in de uitvoering en behouden.

Zorgplicht
- Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving:
- functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;

wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Rechtsbescherming: *Inspraak:*

Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde zal het ontwerp besluit en de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken ter inzage liggen. De aanvraag en het ontwerp besluit inclusief de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad zullen van 3 april 2025 tot en met 15 mei 2025 in het gemeentehuis, Stadhouderslaan 200 te Stein bij de afdeling Dienstverlening ter inzage worden gelegd.

Het ontwerp besluit wordt door ons gepubliceerd op een leaflet welke verkrijgbaar is bij de gemeentelijke servicepunten en op internet op de website van overheid.nl. 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.

Binnen deze periode van terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid mondeling of, bij voorkeur schriftelijk, zienswijzen in te brengen tegen het ontwerp besluit.

Na het verstrijken van voornoemde terinzagelegging termijn neemt het college van Burgemeester en Wethouders een definitief besluit inzake met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen. Daarbij is het mogelijk dat de binnengekomen zienswijzen aanleiding zijn om bijvoorbeeld bepaalde zaken verder aan te scherpen.

Ontwerp besluit: A) Bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegende 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.

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële Regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening gemeente Stein, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht overwegen Burgemeester en wethouders te besluiten:

Omgevingsvergunning deel A):

Burgemeester en wethouders zijn voornemens aan Gebr. Limpens B.V. de omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van een silopark op de locatie Business Park Stein 408 te Elsloo. Het perceel is kadastraal bekend Gemeente Elsloo, sectie A, nummer 3825.

Het betreft de volgende aangevraagde vergunningsplichtige activiteiten:
- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven en dat de aanvraag en de bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de volgende aanvullende voorwaarden:
- De voorwaarden zoals genoemd bijgaand bouwtechnisch advies d.d. 19 december 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stein,
Krachtens ondermandaat,

Medewerker Omgevingsvergunningen, Team Fysiek Domein
Drs. L.J.J. Pompl