

Onderwerp Raadsvoorstel inzake verklaring van geen bedenkingen inzake vergunning voor bouw van silopark (Business Park 408 Stein)
Vergaderdatum 17 september 2025
Zaaknummer 20250113153639

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning (kenmerk Z2023-00000635/OLO 8294047) voor de bouw van een silopark (Business Park Stein 408, Stein)
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Procedure verklaring van geen bedenkingen bij omgevingsvergunning

Door initiatiefnemer is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een silopark. Het college van B&W is bevoegd om een besluit te nemen over een aanvraag omgevingsvergunning. Omdat de aanvraag voor deze omgevingsvergunning niet past binnen de categorieën van de lijst 'verklaring van geen bedenkingen', is uw Raad gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze verklaring heeft u afgegeven op 27 maart 2025. Hierbij is aangegeven dat de verklaring een definitieve verklaring zou zijn, indien er geen zienswijzen zouden worden ingediend. Tegen het ontwerpbesluit zijn drie zienswijzen ingediend en daarom wordt dit raadsvoorstel, inclusief de nota zienswijzen, opnieuw aan u voorgelegd.

De vergunning voor dit project is aangevraagd op 28 december 2023. Daarom wordt de vergunningsaanvraag behandeld volgens het op dat moment geldende recht. De Omgevingswet is in werking getreden op 1 januari 2024 en is van toepassing op vergunningsaanvragen gedaan op of na 1 januari 2024. Dit is de reden dat voor deze vergunningsaanvraag een verklaring van geen bedenkingen van de Raad gevraagd wordt en geen bindend advies.

De verklaring van geen bedenkingen ziet op de bouw van het silopark.

Inleiding

Gebr. Limpens B.V. (hierna: Limpens) is voornemens een silopark te realiseren op de locatie Business Park Stein 408 in Elsloo. Het gaat om 68 silo's die gebruikt zullen worden voor de op- en overslag van kunststofkorrels. Het silopark zal in drie bouwfases worden gerealiseerd. Tussen deze bouwfases zal minstens één jaar liggen. De maximale hoogte van de silo's is 28,06 meter.



Argumentatie

1. Het geldende bestemmingsplan staat de realisatie van een silopark op locatie Business Park Stein 408 niet toe.

Op de locatie Business Park Stein 408 is het bestemmingsplan 'Business Park Stein' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 21 maart 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Het bouwvlak mag voor 60% bebouwd worden en de maximale bouwhoogte is 12 meter. De reeds bestaande siloparken op Business Park Stein kennen een specifieke aanduiding. Alleen binnen de zone 'Specifieke bouwaanduiding - Silopark 3' zijn nieuwe silo's met een hoogte van maximaal 31,5 meter mogelijk met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Deze aanduiding is op de beoogde locatie niet van toepassing. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan aan de orde.

2. Het plan is passend binnen onze beleidskaders

Om het initiatief mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Alle relevante beleidskaders worden hierin gemotiveerd.

De realisatie van het silopark past binnen de Strategische Gebiedsvisie Chemelot. In de silo's worden kunststofkorrels, die vooral geproduceerd zijn uit kunststof voor hergebruik, opgeslagen, hetgeen bijdraagt aan een duurzame en circulaire toekomst.

Het Business Park Stein bevindt zich op geringe afstand van Chemelot. Dit maakt het de juiste locatie voor een silopark. Limpens voert namelijk niet risicovolle activiteiten uit die wel verband houden met de waardeketens van Chemelot. In de Strategische Gebiedsvisie Chemelot is benoemd dat dit soort bedrijven waar mogelijk in een schil om de waardeketens heen op Chemelot worden gesitueerd, en waar mogelijk op de omliggende bedrijventerreinen. De vestiging van een silopark op Business Park Stein, aan de rand van Chemelot, sluit aan bij dit uitgangspunt. Dit wordt ook verder toegelicht in bijlage 4, 'Nut en noodzaak uitbreiding'.

Door niet risicovolle, circulaire en duurzame bedrijvigheid op het Business Park Stein te concentreren kan het silopark bijdragen aan de versterking van de chemische waardeketens, zonder het risico van industriële vervuiling of overlast voor de omliggende woonwijken.

Verder past de realisatie van een silopark binnen de Omgevingsvisie Stein 2040, het past binnen de kernwaarde 'een bereikbare en bedrijvige gemeente'. De locatie Business Park Stein is uitstekend bereikbaar voor zowel klanten en leveranciers in de regio, het buitenland, maar ook op Chemelot. Ook zijn diverse andere locaties van Limpens gelegen op Business Park Stein uitstekend en snel te bereiken, wat leidt tot efficiënt werken. Verder zorgt de bouw van een silopark voor meer werkgelegenheid in de regio en dit sluit aan bij de ambitie dat de gemeente bestaande bedrijven wil ondersteunen bij hun groei.

Uit de Omgevingsvisie Stein 2040 volgt dat versterking van het economische klimaat niet ten koste mag gaan van de natuur of de leefomgeving. Door het vestigen van een silopark op een bestaand bedrijventerrein is hier geen sprake van. Een nieuw silopark op deze locatie versterkt de regio economisch, maar gaat niet ten koste van de leefkwaliteit, bestaand groen of andere landschappelijke elementen.



3. Initiatiefnemer voldoet aan het participatiebeleid

Limpens heeft inwoners van verschillende omliggende straten middels een brief geïnformeerd over de aanvraag omgevingsvergunning. In de brief werd de gelegenheid geboden telefonisch of per e-mail contact op te nemen bij vragen. Dit is gedaan door één omwonende. Verder zijn een aantal bedrijven in de directe omgeving ook geïnformeerd. In bijlage 5 is dit verder uitgewerkt.

4. Tegen het ontwerpbesluit zijn drie zienswijzen ingediend.

Uw Raad heeft op 27 maart een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de bouw van het silopark. Hierbij heeft u aangegeven dat dit een definitieve verklaring zou worden als er geen zienswijzen zouden worden ingediend. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Daarom wordt uw Raad opnieuw gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hierbij wordt voorgesteld de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijzen en de nota zienswijzen zijn bijgevoegd bij dit voorstel.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
3. Ruimtelijke onderbouw
4. Nut en noodzaak uitbreiding
5. Verslag omgevingsdialoog
6. Landschappelijke inpassing
7. 3D impressies
 - a. Impressie vanaf Steinderweg
 - b. Impressie linker gevel hoog
 - c. Impressie linker gevel laag
 - d. Impressie rechter gevel
8. Plattegrond nieuwe inrichtingsgrens
9. Zienswijzen
 - a. Zienswijze indiener 1
 - b. Zienswijze indiener 2
 - c. Zienswijze indiener 3
10. Nota zienswijzen

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

