

Notitie Ruimtelijk kader

Ontwikkeling 'Steegse Hout' en beleid Gemeente Molenlanden

In opdracht van

NBB – Holding BV

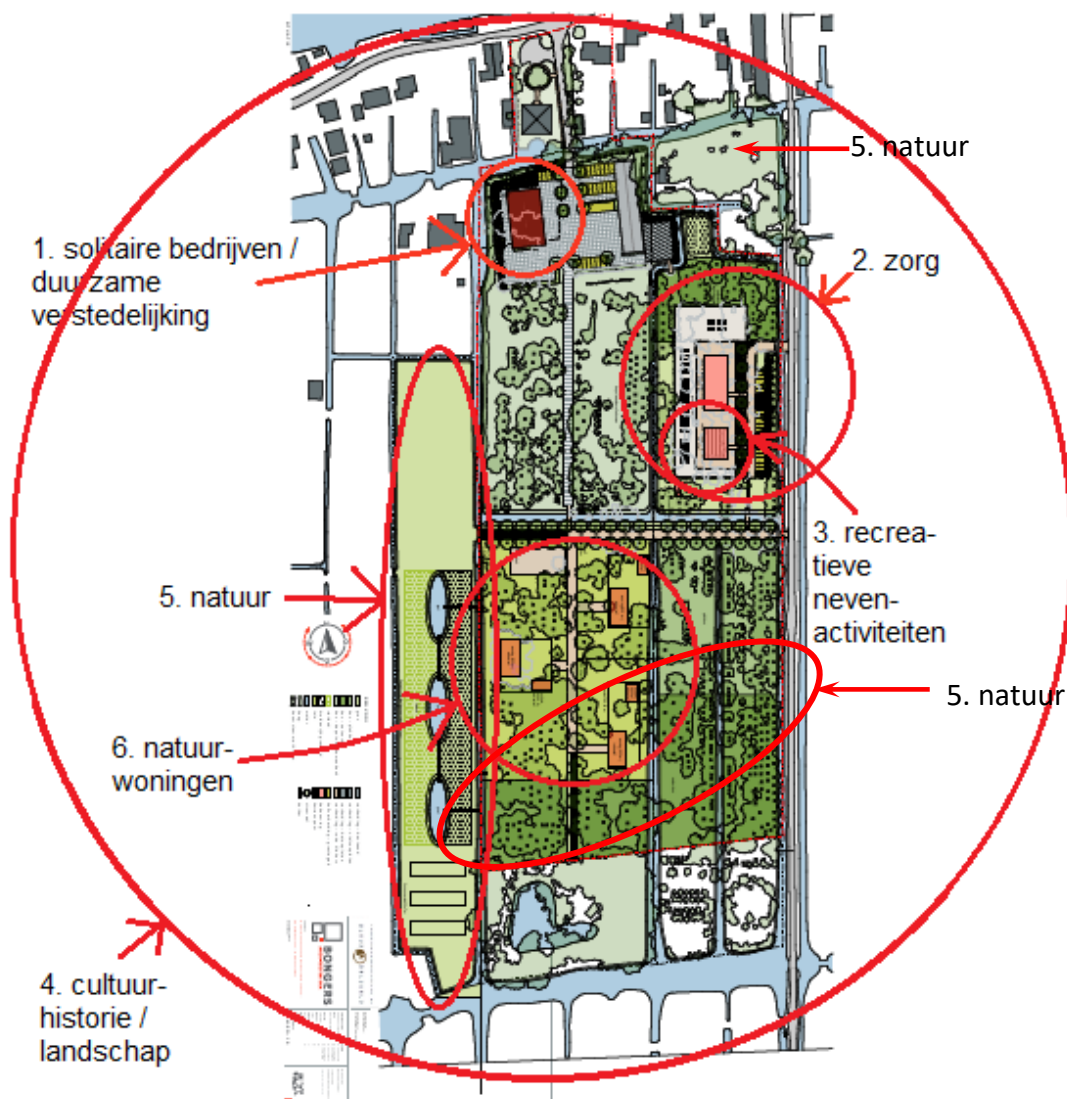
24 april 2025

Inleiding

In deze notitie wordt een nadere toelichting gegeven op het Landschaps- en beheersplan. Specifiek wordt ingegaan op de beleidsmatige koppeling tussen het beleid van de gemeente Molenlanden en de zes onderwerpen die onderdeel van het plan zijn. Doel is om te laten zien hoe het gemeentelijk beleid als leidraad is gebruikt voor de planuitwerking van het 'Steegse Hout'. Ook wordt een terugkoppeling gemaakt naar het Provinciale beleid van de provincie Zuid Holland.

Het landschaps- en beheerplan Steegse Hout laat een integrale ruimtelijke ontwikkeling zien die duidelijk raakvlakken heeft met het beleid van de gemeente Molenlanden. De volgende zes beleidsterreinen zijn in dit kader relevant:

1. Solitaire bedrijven / duurzame verstedelijking;
2. Zorg;
3. Recreatieve nevenactiviteiten;
4. Cultuurhistorie / landschap;
5. Natuur;
6. Natuurwoningen.



Figuur 1 nieuwe functies op het Steegse Hout

Onderstaand vindt er nu een uitwerking plaats voor deze zes beleidsterreinen met als doel aan te tonen dat het voorliggende plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

Solitaire bedrijven / ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreiding bestaande bedrijfslocatie Nationale Bomenbank BV en Terra Nostra, Abbekesdoel 22 A Bleskensgraaf.

De uitbreiding van de bestaande bedrijfslocatie met een loods van 510 m² is reden om deze te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitbreiding met een loods van 510 m² valt conform artikel 5.129g onder nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daar het ruimtebeslag net boven de definitiegrens voor stedelijke ontwikkeling valt, deze is namelijk 500 m², vindt deze toetsing hier plaats.

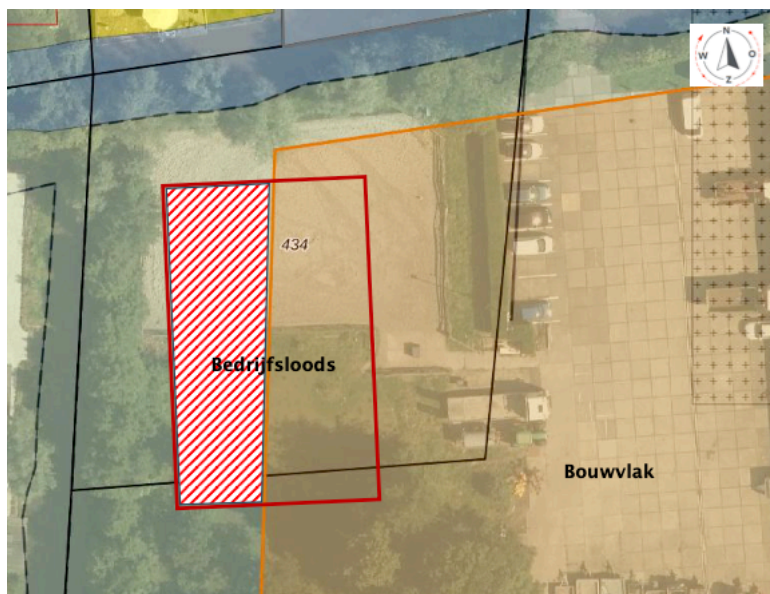
Ingegaan wordt op vier vragen die bedoeld zijn aan te tonen dat hier sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, te weten:

1. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
3. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
4. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied of kan er elders in voorzien worden?

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Daar net de 500 m² grens overschreden wordt met 10 m² is het arbitrair om te spreken van een stedelijke ontwikkeling. Ter wille van een goede ruimtelijke ordening behandelen we de uitbreiding als een onderzoeksvraag voor stedelijke ontwikkeling. In dit geval gaat het om een nieuwe bedrijfshal die gebruikt gaat worden als stalling van materieel horend bij de huidige bedrijfsactiviteiten.

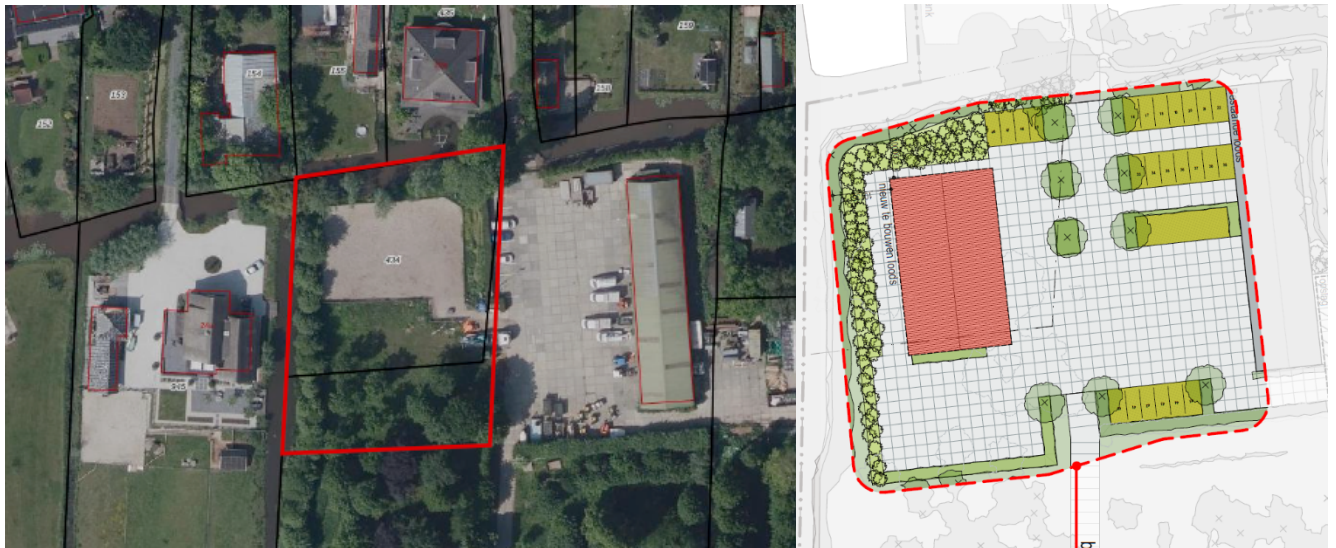
Deze nieuwe bedrijfshal valt slechts voor circa 50% buiten het bestaande bouwvlak.



De uitbreiding van deze loods moet gezien worden als onderdeel van het plan Steegse Hout waarbij een groot deel van de voormalige boomkwekerij wordt omgevormd naar nieuwe functies passend binnen de ruimtelijke context van dit gebied. Hierbij wordt ondermeer extra natuurbos/plukbos ontwikkeld en vindt er een omvorming plaats van het bestaande

weiland naar nieuwe natuur met ondermeer kruidenrijk grasland, nieuwe natuurlijke vegetatie, struweel en drie natuurpoelen.

In de huidige situatie bevindt zich op de locatie een paardenbak voor privé gebruik en staan er een aantal bomen horend bij de kwekerijvoorraad. In de nieuwe situatie is het bestaande werkterrein uitgebreid en aangeheeld met het nieuwe terrein.



Opgemerkt wordt dat er sprake is van een reeds bestaande bedrijfslocatie van circa 6 hectare boomkwekerij gevestigd in het landelijk gebied. De Nationale Bomenbank, is opgericht in 1972 en inmiddels al meer dan 50 jaar hier actief. De toename van de oppervlakte bedrijfsloods is gerelateerd aan de behoefte aan meer ruimte voor reeds bestaande activiteiten, zoals boomverplanting, boombeheer en onderzoek en advies, die in omvang toenemen. In de eerste plaats dient onderzocht te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling omvat de uitbreiding van het bouwvlak op een klein deel van de gronden die nu geen bedrijfsbestemming hebben. We kunnen de uitbreiding daarom als stedelijke ontwikkeling zien. Een verdere toetsing aan de ladder vindt plaats.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Het ruimtelijke verzorgingsgebied van de beide bedrijven heeft zich van lokaal in de loop der jaren verder uitgebreid naar regionaal en daarna naar landelijk. De specialistische kennis wordt nu overal in Nederland toegepast. De ontstane behoefte aan specifieke vakkennis waaronder boomverplanting (duurzaam behoud van bomen), boombeheer (totale ontzorging) en boomtechnisch onderzoek en advies, heeft geleid naar de huidige aanvraag met de uitbereidingsbehoefte van een extra bedrijfsloods. Het bedrijf telt circa 70 werknemers en is een belangrijke werkgever voor de omgeving.

Is er behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Er is sprake van een bedrijf dat al meer dan 50 jaar op deze locatie gevestigd is en ingericht c.q. dienstverlenend is als een regionaal functionerend bestaand bedrijf dat, op het

grondgebied van de gemeente Molenlanden en directe omgeving, voorziet in een behoefte aan diensten op het gebied van boomonderhoud, groeiplaatsinrichting, onderzoek en advies. In de huidige situatie is sprake van ruimtegebrek voor stalling materieel en behoefte aan meer opslagcapaciteit voor de bestaande activiteiten van het bedrijf. Door te voorzien in meer gebruiksruimte c.q. voorzieningen voor binnenstalling en opslag van materieel dat nu deels buiten staat, denk aan vrachtwagens, elektrische versnipperaars, busje en aanhanger, gaat materieel langer mee (duurzaam) en kan zij haar huidige werkzaamheden blijven vervullen. Er is duidelijk een sterke behoefte aan een meer duurzame groenvoorziening passend bij de wens om meer groen en schaduw en biodiversiteit passend bij de huidige klimaatveranderingen en opgave naar meer biodiversiteit. De nieuwe bedrijfsloods draagt met haar materieelopslag hieraan bij.

Ligt de ontwikkeling in bestaande stedelijk gebied of is verplaatsing mogelijk?

De ontwikkeling ligt aan de Abbekesdoel 22 A in Bleskensgraaf. Deze weg en daarmee het perceel ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse van het Abbekesdoel 22 A is in de huidige situatie een bedrijf toegestaan. De uitbreidingslocatie ligt direct tegen dit perceel aan. Dat maakt het een voor de hand liggende locatiekeuze. Ook valt de uitbreiding slechts voor een klein deel buiten het toegekende bouwvlak.

Mogelijkheden voor verplaatsing zijn er niet. Binnen de kern Bleskensgraaf is er op omliggende bedrijventerreinen, zoals de Melkweg, geen ruimte meer beschikbaar. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een synergie tussen de reeds bestaande en planologisch toelaatbare activiteiten en de noodzakelijke uitbreiding met de nieuwe loods. Een gedeeltelijke verplaatsing van de nieuwe loods naar elders zou de bedrijfsprocessen frustreren en zeer oneconomisch zijn voor de bedrijfsvoering.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in een noodzakelijke uitbreiding voor een bestaand circulair georiënteerd bedrijf, dat een belangrijke bijdrage levert aan groenprojecten, lokaal, regionaal en landelijk en een belangrijke werkgever is. De inpassing past binnen de huidige groene structuur van de kwekerij. Aangetoond is dat het zogenaamde solitaire bedrijf Nationale Bomenbank (niet gevestigd in de bebouwde kom, niet gevestigd op een bedrijventerrein) toch op een voor dit bedrijf geschikte locatie zit, en hier ook goed kan uitbreiden met een nieuwe bedrijfsloods.

2. Zorg

Een belangrijk onderdeel van de transitie van de boomkwekerij wordt gevormd door het creëren van een nieuw te bouwen dagopvang voor de doelgroep met verstandelijke beperkingen. Vanuit bevelogenheid van de heer en mevrouw De Winter voor deze doelgroep is dit idee ontstaan. De gemeente beschikt nog niet over een zorglocatie voor deze doelgroep.

Uit het beleid van Molenlanden komt de Wmo-ondersteuning naar voren waarin hulp wordt geboden voor ondermeer dagbestedingen. Uit het overzicht op de webpagina van de gemeente Molenlanden wordt het item 'begeleiding, dagbesteding en logeren' nader toegelicht. Uit de drie soorten begeleiding is de dagbesteding in de vorm van participatie in groepsverband de vorm die aangeboden gaat worden. Daarvoor is een professionele zorgaanbieder aangezocht, namelijk ASVZ.

De dagbesteding is erop gericht om structuur in dag en weekritme aan te brengen, vaardigheden op peil te houden, gedragsproblematiek te reguleren, met aandacht voor participatie als onderdeel van het groepsproces. Het te ontwikkelen dagprogramma zal dienen als zinvolle invulling van de dag, het bieden van activiteiten zoals het te ontwikkelen plukbos, tuinieren in de kleine tuintjes bij het zorggebouw, werken met hout en het bakken van taarten.

Conform het gemeentelijk beleid zijn deze activiteiten gericht op het versterken van de zelfredzaamheid en de cognitieve capaciteiten en vaardigheden op peil te houden of verder te ontwikkelen. Deze zorglocatie voor mensen met een verstandelijke beperking met een aangetoonde zorgbehoefte en een indicatie vormt een aanvulling op het lokale zorgaanbod

Conclusie

Het zorgbeleid van de gemeente Molenlanden sluit goed aan op dit ruimtelijk voorstel voor het oprichten van een nieuwe zorglocatie.

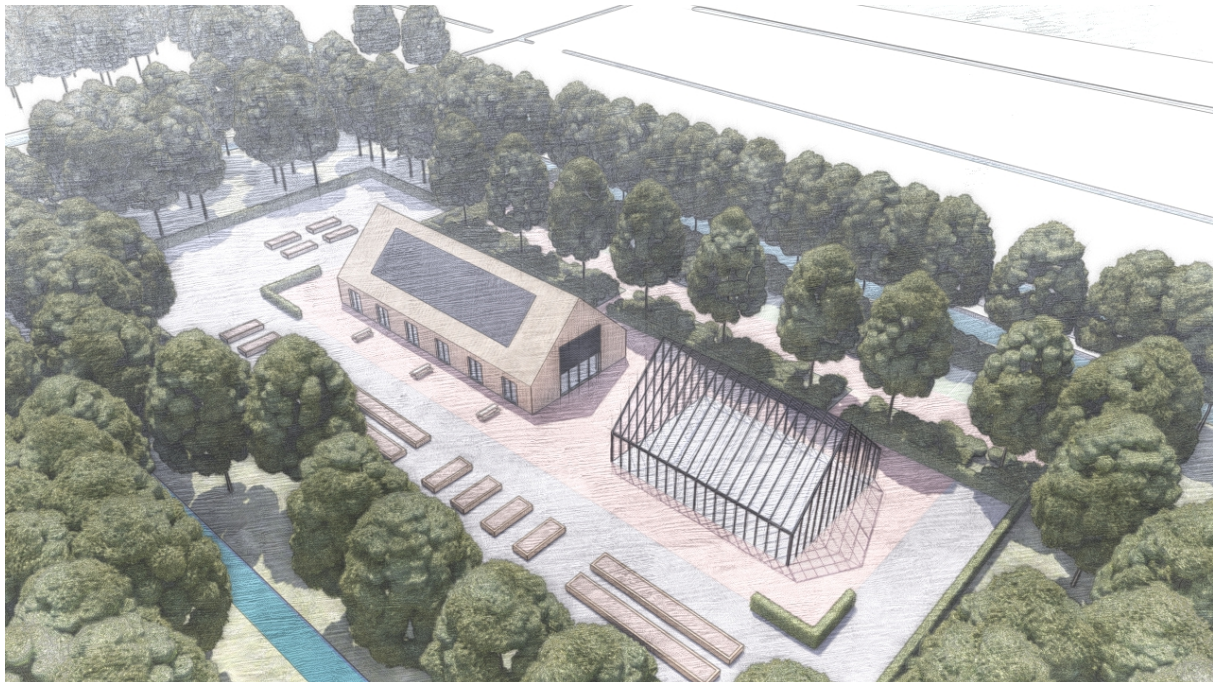


Figuur impressie van het zorggebouw met haar erf en tuintjes

3. Recreatieve nevenactiviteiten

In en om de Groene Kas en het plukbos vinden recreatieve nevenactiviteiten plaats (= nevenactiviteiten van de zorgfunctie). Zo vinden er verkoop- en horeca-activiteiten plaats in de 'landwinkel' die wordt genoemd in het Landschaps- en beheerplan. Deze verkoop- en horeca-activiteiten moeten worden beschouwd als:

- aan de recreatieve nevenactiviteiten ondergeschikte, productiegebonden detailhandel;
- aan de recreatieve nevenactiviteit ondergeschikte horeca.



Figuur 2 impressie landwinkel (Groene Kas) en zorggebouw

Aan de recreatieve nevenactiviteiten ondergeschikte, productiegebonden detailhandel

De gemeente Molenlanden heeft in haar beleid opgenomen dat productiegebonden detailhandel op bedrijventerreinen meestal is toegestaan, mits de verkoop direct gerelateerd is aan de productieactiviteit. Ofwel wat op de locatie zelf geproduceerd wordt, bijvoorbeeld een taart, of een gemaakt houtproduct, mag in de landwinkel verkocht worden. Door deze eisen te stellen wordt concurrentie met de reguliere detailhandel voorkomen. Op het terrein is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor bezoek. Bezoek per fiets of lopend zal gestimuleerd worden. Zo zullen wandelaars of recreatieve fietsers hier een stop kunnen maken en een zelfgemaakt product kunnen kopen. Ook zal toeristische informatie over de streek hier beschikbaar gesteld worden ter stimulering van het lokale tourisme.

Aan de recreatieve nevenactiviteit ondergeschikte horeca

De gemeente Molenlanden geeft in haar beleid aan dat de verkoop van de zelfgemaakte horecaproducten in of vanuit deze productielocatie mag plaatsvinden. In dit geval kunnen dus vanuit de Groene Kas deze activiteiten plaatsvinden. Het beleid richt zich op het ondersteunen van lokale ondernemers en het bevorderen van toerisme en recreatie. Er wordt gesproken in het beleid van ondersteunende horeca die ondergeschikt dient te zijn

aan de hoofdactiviteit. In dit geval past dit goed bij het zorgconcept wat de economische hoofdfunctie is, het bieden van zorg en begeleiding, naast de recreatieve nevenactiviteit.

Conclusie

De recreatieve nevenactiviteiten, zoals de landwinkel en de horeca activiteiten passen goed in het beleid van recreatieve nevenactiviteiten en ondersteunende horeca van de gemeente Molenlanden.

4. Cultuurhistorie / landschap

Een belangrijk aspect van de transformatie van de boomkwekerij is het bestaande landschap ter plaatse en haar cultuurhistorie. De aanwezige veengronden vormden een uitstekende basis van het oprichten van een boomkwekerij. In de loop der tijd, de afgelopen 50 jaar, is het gebied getransformeerd tot een opvallend opgaand bos. Opvallend omdat de omgeving uit veenweidegebieden bestaat, die als karakteristiek een grote openheid hebben. Dit bos, de oude kwekerij, is als opgaand groen waardevol en vormt de basis voor de ruimtelijke plannen. Het omvormen van delen van de kwekerij naar nieuwe natuur en naar plukbos past binnen het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in Beleid vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Molenlanden (27/2/2025) en in het inspiratiedocument 'het Molenwaards Kookboek'.



Figuur 3 zicht op de oude kwekerij vanuit de Wijngaardsteeg

Cultuurhistorie

Het beleid van de gemeente Molenlanden voor streekeigen beplanting richt zich op het behoud en de versterking van het karakteristieke landschap. Ook aandacht voor kwaliteitsverbetering van locaties en versterking van biodiversiteit hoort bij dit beleid. Allereerst zijn de streekeigen linten kenmerkend voor de Ablasserwaard en ook voor de locatie in Molenlanden waarbij de Abbekesdoel en het naastliggende water van de Graafstroom onderdeel zijn van een cultuurhistorisch lint. Het beleid is erop gericht dit karakter te behouden. De projectlocatie grenst aan de Abbekesdoel en zal qua karakter volledig intact blijven. Ook benoemt de Provincie Zuid-Holland in haar advies het unieke karakter van het opgaande bosje, ofwel de oude kwekerij. De nieuwe onderdelen zullen zorgvuldig ingepast worden binnen de hoofdstructuur van dit bosje. Dit gebeurt door vooral

gebruik te maken van de reeds aanwezige open plekken op de oude kwekerij, ontstaan door het verplaatsen of verkopen van de boomvoorraad.



Figuur 4 de oude kwekerij in winterbeeld met haar oorspronkelijke verkavelingssloten

Landschap

Uit het vastgestelde beleid voor landschap en landschapsherstel blijkt dat aandacht wordt gevraagd om koppelkansen te realiseren, zoals versterking van de biodiversiteit, klimaatadaptieve maatregelen nemen, invulling energietransitie op deze locatie, recreatief medegebruik stimuleren en bodemdaling. Het planvoorstel zoals verwoord in het landschaps- en beheersplan, (brons + partners, februari 2024), gaat hier uitgebreid op in. Hierbij nog enkele kernpunten uit het beleid, die onderdeel zijn van het plan en daarin geïntegreerd zijn:

1. Landschappelijke inpassing: Nieuwe beplanting moet passen binnen het bestaande landschap en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
2. Biodiversiteit: Streekeigen beplanting bevordert de biodiversiteit door het gebruik van inheemse plantensoorten die goed gedijen in de lokale omgeving;
3. Onderhoud en beheer: Er zijn richtlijnen voor het onderhoud en beheer van streekeigen beplanting om de duurzaamheid en gezondheid van het landschap te waarborgen.

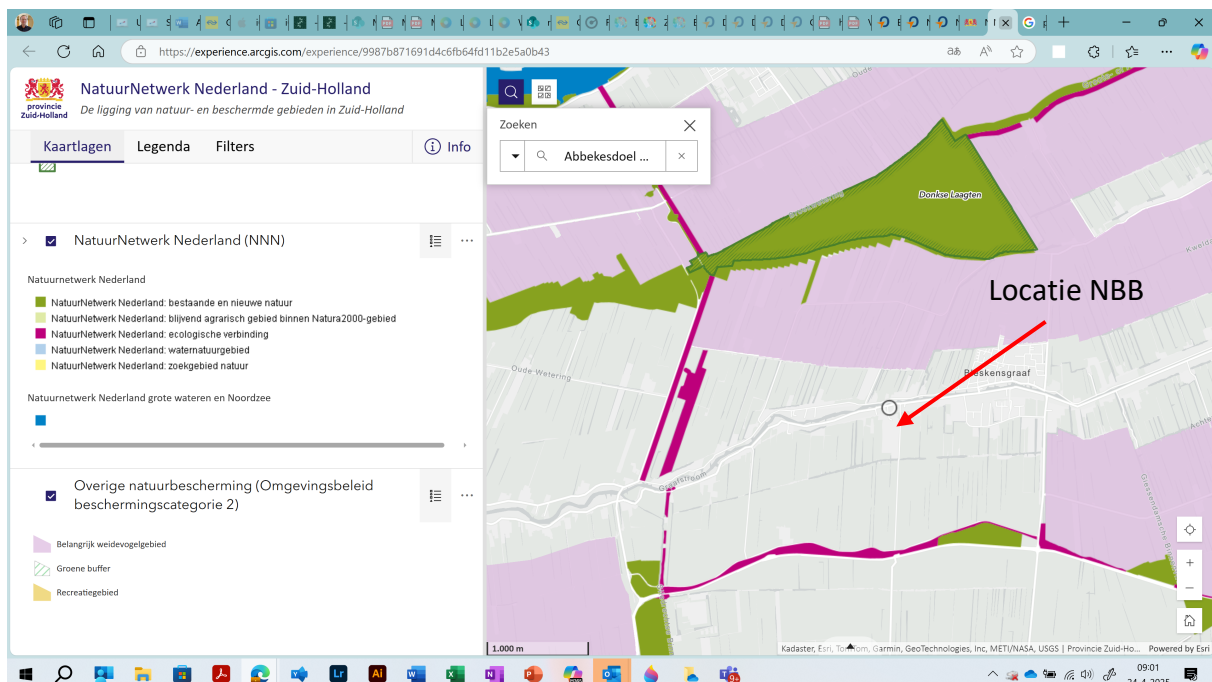
Conclusie

De gewenste ruimtelijke kwaliteit en de aandacht voor landschap en cultuurhistorie maakt integraal onderdeel uit van het planvoorstel en voldoet dus aan het beleid van de gemeente Molenlanden.

5. Natuur

Bijgevoegde kaart laat het provinciaal beleid zien als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Van oudsher is dit vanwege de uitstekende veenbodem als graslanden beheerd door de agrarische sector. De ontwikkeling van het Steegse Hout kan gezien worden als een stepping stone, een groene oase van opgaand groen, temidden van dit agrarische gebied. De ontwikkeling van het Steegse Hout is vanuit het provinciaal beleid dan ook een extra refugium, leefgebied, voor flora en fauna en draagt bij aan de biodiversiteitsdoelstellingen van de provincie.

Provinciaal beleid zegt dat natuurontwikkeling in de Alblasserwaard zich richt op de realisatie van verbindingen langs bestaande watergangen, zoals de Graafstroom. Het aanliggende gebied van de Nationale Bomenbank langs de Graafstroom kan hierbij als rustgebied conform het landschaps- en beheersplan Steegse Hout voor de natuur extra van betekenis zijn.

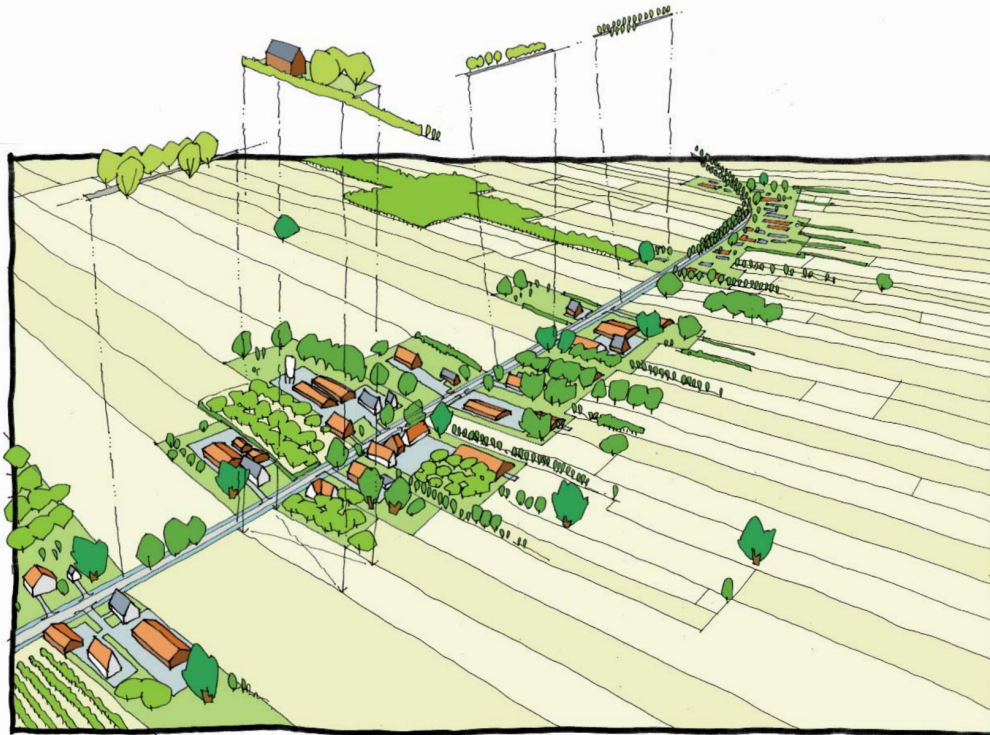


Ook laat het Provinciaal gebiedsprofiel Alblasserwaard zien dat ingezet wordt op een gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap met lange afstandsroutes en een fietsknopennetwerk. Onderstaande afbeelding uit het gebiedsprofiel laat zien dat het versterken van de groene structuren langs 'veenlinten' beleid is. Het Steegse Hout is daar een voorbeeld van.

Ook de gemeente Molenlanden heeft natuurontwikkeling, versterking van biodiversiteit en het duurzaam uitvoeren van landschapsbeheer met behoud van de ecologische waarde in haar beleid opgenomen.

Conclusie

Het ontwikkelen en versterken van de natuur op het Steegse Hout zal een positieve bijdrage leveren aan het Natuurnetwerk en is passend in zowel het gemeentelijke beleid als het Provinciale beleid voor de verdere ontwikkeling van het gebiedsprofiel Alblasserwaard.



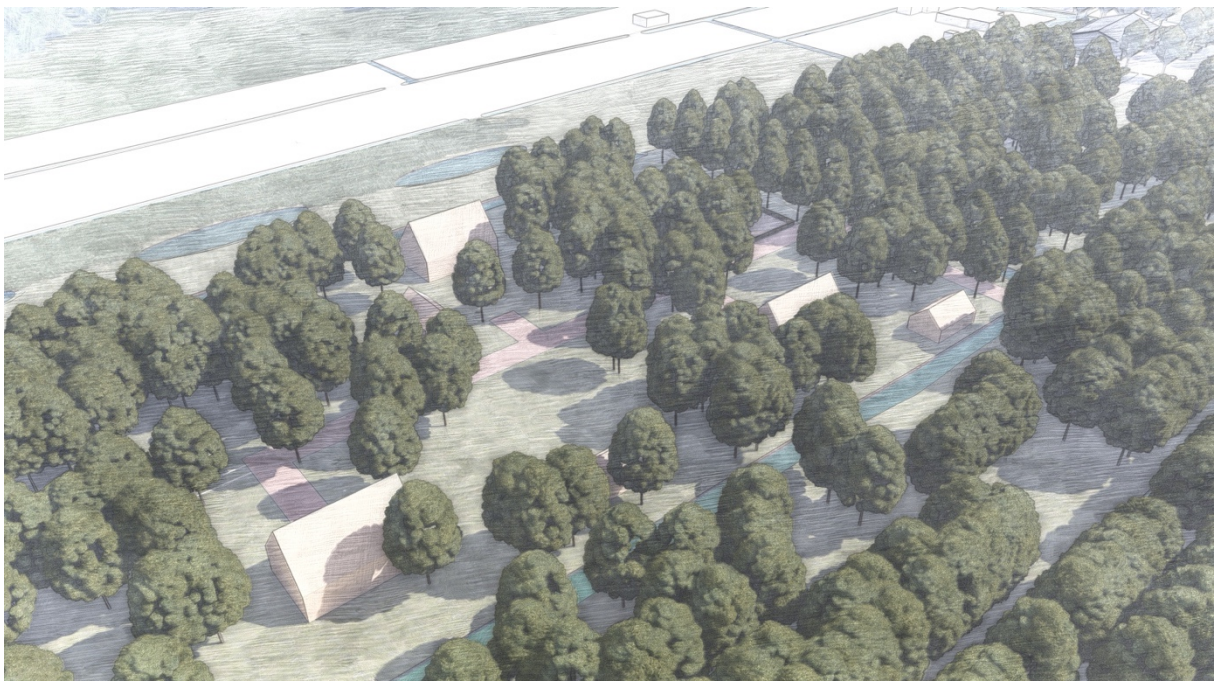
lommerrijk veenlint: groen karakter versterken, contactzone naar landschap behouden en versterken

6. Natuurwoningen

Volgens het Landschaps- en beheerplan worden hier drie 'natuurwoningen' gerealiseerd. Deze woningen komen in de lommerrijke omgeving van de oude kwekerij te staan en vullen daar de open plekken in. Het karakter van bos, hout, natuur, water en uitzicht op de veenweidengebieden maken het tot een bijzondere plek.

Bij de planontwikkeling in 2022 is de ambitiewijzer van de gemeente Molenlanden gevolgd. Deze is nu onderdeel geworden van de Omgevingsvisie Molenlanden 2040. De kernwoorden vitaal, toekomstbestendig, bodem en water sturend, circulair, energieneutraal en klimaatrobuust vormen integraal onderdelen van het plan Steegse Hout en gelden ook voor de woningbouwontwikkeling.

Basisuitgangspunt is dat de gebouwen generatiebestendig zijn en zo duurzaam mogelijk gebouwd worden, waarbij zoveel mogelijk van circulair bouw materiaal gebruik gemaakt zal worden. De woningen zullen een houten streekeigen uitstraling krijgen.



Figuur 3 schetsimpressie locatie drie woningen

Groene kenmerken die onderdeel van het woningbouwplan worden:

- Gebouwen hebben waar mogelijk groene of deels groene daken.
- Iedere gebouw heeft nestkasten voor vogels of insecten.
- Er zijn voorzieningen voor vleermuizen in en om de gebouwen
- Muren worden deels als groene wand met (klim)planten uitgevoerd.
- De gevels van de gebouwen hebben nestgelegenheid voor zwaluwen of huismussen.
- Er zijn habitats en overwinteringsplaatsen voor amfibieën.
- Het hele jaar is er voedsel voor vogels beschikbaar door de aanplant van heesters en voedsel dragende bomen.

- Er zijn voorzieningen voor insecten bijvoorbeeld steenstapels, insectenhotel, takkenrillen.
- De ontwikkelaar werkt samen in een planteam met architecten, ecologische experts, landschapsarchitecten
- De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen bloeiende planten.
- De vegetatie op het terrein is rijk aan nectar en stuifmeel.
- Zorg voor variatie in de beplanting, niet meer dan vijf per soort.
- Er zijn ten minste twee verschillende fruit- en bessenplanten per 100 m2 terrein.
- Er is een biotoop voor waterinsecten op het terrein.
- Het terrein is groen, met kruidenrijke grasvegetaties.
- Afscheidingen worden als haag uitgevoerd met minimaal drie verschillende heesters.
- Zoveel mogelijk oppervlakten op het terrein zijn waterdoorlaatbaar.
- Al het hemelwater is van het riool wordt afgekoppeld.
- Regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik in de tuinen.

Ruimtelijk gelden de volgende basiskenmerken:

- de drie gebouwen zijn verschillend maar horen wel bij 1 familie qua uitstraling, kleur en materiaalgebruik
- Bouwvolume hoofdgebouw: hoofdvolume met nevenvolume
- Zadeldak
- Gevels: glas en hout naturelkleur afgestemd op bezonningsrichting
- Daken: houten delen, deels groene daken, pannen, zink

Conclusie

De bouwambities van de initiatiefnemer volgen de ambities en het beleid zoals de gemeente Molenlanden dit in haar omgevingsvisie 2040 heeft verwoord.

Colofon

Brons+partners
landschapsarchitecten
Everwijnstraat 3-9
4101CE Culemborg

Projectnummer 20.028
Documentnummer: 20.028#LBP-
6122024.04
Contactpersoon: Rudy Brons BNT



24 April 2025

Opdrachtgever:

NBB-Holding BV
Pieter Jan de winter
Abbekesdoel 22 A
Bleskensgraaf