Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Parallelweg 2 te Schelluinen
Zaaknummer	:	1162442
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaren	:	Charlotte Iris Dovianus, Ilse Dijkhof-Sinke en Wilfred Kalf

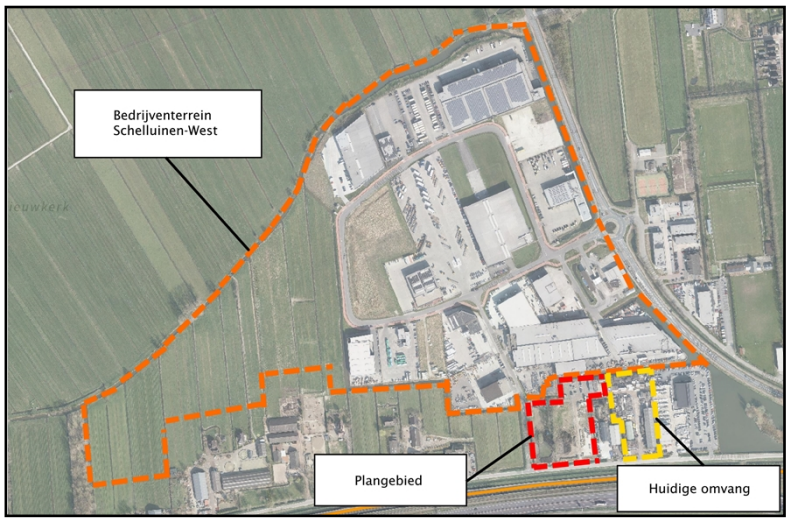
Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van een loods en uitbreiding opslagterrein op de percelen, kadastraal bekend als sectie b met de perceelnummers 1624, 2242, 2298, 2315, 2580, 2581, 2613 en 2614, behorende tot het adres Parallelweg 2 te Schelluinen, te weigeren;
2. indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de weigering, de ontwerp weigering te verklaren als definitieve weigering van geen bedenkingen.

Inleiding

De initiatiefnemer en eigenaar van de gronden gelegen tussen de Parallelweg 3 en de Rietweg te Schelluinen heeft na het buiten behandeling stellen van een aanvraag omgevingsvergunning d.d. 31 augustus 2021, een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 22 september 2021 voor het uitbreiden van zijn opslagterrein met daarop de bouw van één loods (zie figuur 1). Het bedrijf van de initiatiefnemer is gevestigd aan de Parallelweg 2, ten oosten van de beoogde uitbreiding. Het bedrijf spitst zich onder andere toe op het produceren, verhuren/verkopen en vervoeren van portakabins.



Figuur 1: Ligging plangebied ten opzichte van omgeving.

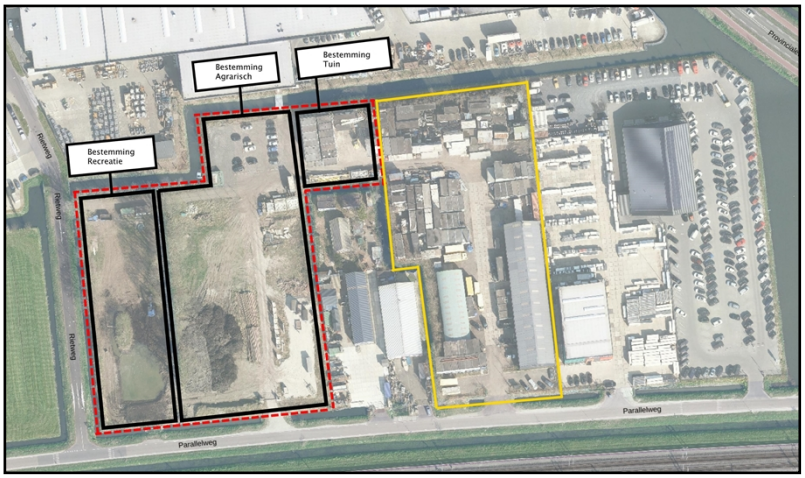
De beoogde uitbreiding is voorzien op gronden met de volgende bestemmingen: ‘Tuin’, ‘Groen’, ‘Agrarisch’ en ‘Recreatie’ met een functieaanduiding ‘Volkstuin’ (zie figuur 2). Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door het bedrijventerrein Schelluinen-West, aan de oostkant door een autobedrijf, aan de zuidkant door de Parallelweg, de Betuwelijn en de snelweg A15 en aan de westkant door de Rietweg.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', vastgesteld op 11 maart 2015.
Gele omkadering: huidige bedrijfslocatie.
Rode omkadering: beoogde uitbreiding.

De bedrijfsuitbreiding wordt voorzien ten noorden en ten westen van het huidige bedrijfsperceel behorende tot Parallelweg 3. Momenteel wordt de Parallelweg 3 enkel ten oosten begrensd door het portakabinbedrijf (zie figuur 3).



Figuur 3: Ligging plangebied, naast en boven Parallelweg 3, met huidige bestemmingen.
Gele omkadering: huidige bedrijfslocatie.
Rode omkadering: beoogde uitbreiding.
Zwarte omkadering: verschillende bestemmingen

Handhaving
Ter informatie aan uw raad wordt opgemerkt dat het college een onderzoek instelt naar alle activiteiten die worden uitgevoerd op het betreffende perceel die niet conform bestemmingsplan of andere regelgeving zijn. Het college is voornemens hiertegen handhavend op te treden.

Eerdere besluiten

Principebesluit d.d. 9 april 2019
Het college van Molenlanden heeft op 9 april 2019 besloten in principe geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde principeverzoek voor Parallelweg 2 te Schelluinen voor zover het betreft de toevoeging van een bedrijfswoning en wel medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bedrijf onder de voorwaarden dat:

1. de initiatiefnemer een onderbouwing aanlevert voor de ladder van duurzame verstedelijking en afstemming met de provincie plaatsvindt voor het ingaan van de ruimtelijke procedure;
2. de uitbreiding van het bedrijf landschappelijk ingepast wordt en hiervoor de nodige afspraken gemaakt worden;

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

3. het perceel met de bestemming ‘recreatie’ de bestemming ‘groen’ krijgt en ingericht wordt als groene buffer;
4. in het vervolgproces ruimtelijke aspecten ten aanzien van milieu, omgeving en zorgvuldig ruimtegebruik onderbouwd worden.

Aanvullend principebesluit d.d. 10 september 2019
Het college van Molenlanden heeft op 10 september aanvullend besloten in principe medewerking te verlenen aan het gewijzigde principeverzoek voor de realisatie van een bedrijfswoning ten behoeve van het bedrijf op Parallelweg 2 te Schelluinen onder de voorwaarden dat:

1. de nieuwe bedrijfswoning niet gerealiseerd mag worden voordat de huidige bedrijfswoning aan parallelweg 3 gesloopt is;
2. de nieuwe bedrijfswoning alleen gerealiseerd mag worden nadat er toestemming is voor de bedrijfsuitbreiding;
3. een bedrijfswoning uitgesloten wordt op het bedrijfsperceel van parallelweg 3;
4. de nieuwe bedrijfswoning via de parallelweg ontsloten wordt en zo ver als mogelijk in zuidelijke richting geplaatst wordt;
5. een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd wordt, aangesloten wordt bij het bestaande inpassingsplan van de bedrijfsuitbreiding en dit opgenomen wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan;
6. in het vervolgproces ruimtelijke aspecten ten aanzien van milieu, omgeving en zorgvuldig ruimtegebruik onderbouwd worden.

MER-besluit d.d. 22 september 2020
Het college van Molenlanden heeft op 22 september 2020 besloten dat, voor de aanvraag omgevingsvergunning, tot afwijken van het bestemmingsplan voor bedrijfsuitbreiding te Parallelweg 2 in Schelluinen, geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld en overlegd.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen d.d. 22 juni 2021
De gemeenteraad van Molenlanden heeft op 22 juni 2021 besloten:

1. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het huidige bedrijfsperceel met circa
   1,2ha met daarop één loods en waarbij de rest van het perceel gebruikt wordt voor stalling en buitenopslag aan de Parallelweg 2 te Schelluinen;
2. indien geen zienswijzen worden ingediend, deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Uw raad heeft, zoals hierboven aangegeven, eerder een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor een aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het huidige bedrijfsperceel met circa 1,2ha met daarop één loods en waarbij de rest van het perceel gebruikt wordt voor stalling en buitenopslag. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen die u d.d. 22 juni 2021 heeft afgegeven gaat over een eerdere en andere aanvraag omgevingsvergunning die twee maanden later, op 31 augustus 2021, buiten behandeling is gesteld. Het ontwerpbesluit dat hier voor u ligt, betreft een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen benodigd is.

Beoogd effect
Het ruimte bieden aan een ondernemer in combinatie met het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Argumenten
1.1. Na meermaals de mogelijkheid te hebben geboden voor het aanleveren van de volledige en correcte documentatie is dit tot op heden niet ontvangen, waardoor niet aangetoond kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op 22 september 2021 dient de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning in voor het bouwen van een loods en uitbreiding opslagterrein. Vervolgens heeft de initiatiefnemer meermaals de kans gehad om de benodigde documentatie correct en volledig aan te leveren. Een voorbeeld van benodigde documentatie is de watercompensatie die volledig op eigen terrein moet zijn belegd. Tot op heden is dit niet gebeurd. Omdat er op dit moment niet aangetoond kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de mogelijkheden

om aan te vullen ruimschoots zijn verstreken, leggen wij het voorstel aan u voor om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te weigeren.

In bijlage 1 treft u een uiteenzetting van het proces behorende tot de totstandkoming van deze aanvraag omgevingsvergunning en behorende tot de percelen waarop de uitbreiding beoogd is: vanaf het eerste startgesprek dat is gevoerd tot en met het voorgelegde ontwerpbesluit. Opgemerkt hierbij wordt dat er hierbij veelvuldig telefonisch contact en overleggen zijn geweest met de initiatiefnemer en belanghebbenden.

1.2 De onjuistheden in de documenten zorgen ervoor dat er geen sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening.
In verschillende documenten staan onjuistheden of er staat informatie die aantoont dat er juist géén sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een voorbeeld hiervan is het watercompensatieplan waarbij onderdelen van de watercompensatie zijn ingetekend op andermans gronden, zonder toestemming van die persoon.

1.3 Er is geen sprake geweest van goede participatie.
Naar aanleiding van contactmomenten met belanghebbenden en omwonenden is gebleken dat er duidelijk geen vertrouwen is in een goede uitvoering van de plannen door de initiatiefnemer. Op 24 mei 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden met de initiatiefnemer en met de eigenaar (en adviseurs) van de gronden van Parallelweg 3. Tijdens dit gesprek zijn afspraken gemaakt. De initiatiefnemer heeft tijdens dit gesprek kenbaar gemaakt om de afspraken na te komen. Dit is tot op heden niet gebeurd.

1.4 Er is weinig vertrouwen in een goede uitvoering van de plannen door belanghebbenden.
Tijdens de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning hebben meerdere omwonenden en belanghebbenden bij de gemeente kenbaar gemaakt geen vertrouwen te hebben in een goede uitvoering van de plannen door de initiatiefnemer en dat niet kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van bovenstaande zijn we op locatiebezoeken geweest, zijn er gesprekken gevoerd en is er telefonisch contact geweest met deze omwonenden. Daarnaast zijn er door meerdere omwonenden en belanghebbenden ook meldingen en verzoeken geweest voor toezicht op de percelen die in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 Er kan een nieuw verzoek of nieuwe vergunningsaanvraag ingediend worden.
Er kan niet voorkomen worden dat een vergelijkbare aanvraag opnieuw ingediend wordt. Een nieuwe aanvraag wordt conform geldend beleid en vanwege de opgedane ervaringen, kritisch beoordeeld: De aanvraag zal eerst beschouwd worden op volledigheid, juistheid van de informatie en voldoende kwaliteit. Conform de legesverordening en Nota kostenverhaal zal aan de initiatiefnemer worden geduid met welk bedrag aan kostenverhaal rekening gehouden moet worden. Afspraken hierover worden vastgelegd. Vervolgens zal de aanvraag beoordeeld worden.

1.2 Een bedrijfsontwikkeling op deze locatie is niet ondenkbaar.
Voor de gronden ten westen van de Rietweg is door het college het concept stedenbouwkundig plan ‘Bedrijfsontwikkeling Parallelweg Schelluinen’ vastgesteld. Hierdoor is een bedrijfsontwikkeling op de beoogde locatie niet ondenkbaar, mits van goede kwaliteit en zorgvuldig ingepast.

Extra uitleg bij de kosten

De kosten uit de legesverordening zijn van toepassing. Bij een eventuele nieuwe aanvraag zal op grond van de Wet ruimtelijke ordening (of Omgevingswet) de Nota kostenverhaal worden toegepast. Bij deze aanvraag zijn daarover nog geen afspraken vastgelegd, waardoor alleen de legesverordening toegepast kan worden.

Communicatie

Initiatiefnemer
De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van de weigering van de verklaring van geen bedenkingen en de data van de daarbij behorende commissievergadering en raadsvergadering.

Belanghebbenden
Meerdere belanghebbenden en omwonenden hebben gevraagd om op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen omtrent deze aanvraag omgevingsvergunning. Deze belanghebbenden en omwonenden worden tevens geïnformeerd over de data van de bestuurlijke besluitvorming.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming over de weigering van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, zal deze verklaring met het ontwerp besluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Om de procedureretermijn zoveel mogelijk te bekorten binnen de wettelijke kaders, wordt de raad voorgesteld de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de weigering ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend. Indien wel een zienswijze wordt ingediend, wordt die ook toegestuurd aan de raad. Daarbij zullen wij het college en de raad een voorstel doen toekomen met een beantwoording van de zienswijzen en met betrekking tot de te nemen beslissing. De raad beslist vervolgens over het al dan niet weigeren van een verklaring van geen bedenkingen, waarna het college vervolgens beslist over het al dan niet weigeren van de omgevingsvergunning.

Bijlagen:

Bijlage 1:	Proces behorende tot aanvraag omgevingsvergunning
Bijlage 2:	Inrichtings- en beplantingsplan
Bijlage 3:	Terreintekening bestaande situatie
Bijlage 4:	Terreintekening nieuwe situatie
Bijlage 5:	Parkeerberekening
Bijlage 6:	Ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 7:	Notitie vormvrije m.e.r, beoordeling
Bijlage 8:	Akoestisch onderzoek en notitie
Bijlage 9:	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 10:	Ecologische quick scan
Bijlage 11:	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 12:	Soortgericht onderzoek
Bijlage 13:	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 14:	Toets ladder voor duurzame verstedelijking – onderbouwing
Bijlage 15:	Externe veiligheid
Bijlage 16:	Tekening watercompensatie

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Weigering ontwerpverklaring van geen bedenkingen bouwen loods en uitbreiding opslagterrein - Parallelweg 2 te Schelluinen
Zaaknummer	:	1162442
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van een loods en uitbreiding opslagterrein op de percelen, kadastraal bekend als sectie b met de perceelnummers 1624, 2242, 2298, 2315, 2580, 2581, 2613 en 2614, behorende tot het adres Parallelweg 2 te Schelluinen, te weigeren;
2. Indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de weigering de ontwerpverklaring te verklaren als definitieve weigering van geen bedenkingen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden,
gehouden op 24 januari 2023.

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000