

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Oosteinde 55a – hernieuwen en vergroten van een bedrijfsloods
Zaaknummer	:	1246235
Portefeuillehouder	:	Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Hans van Berkel

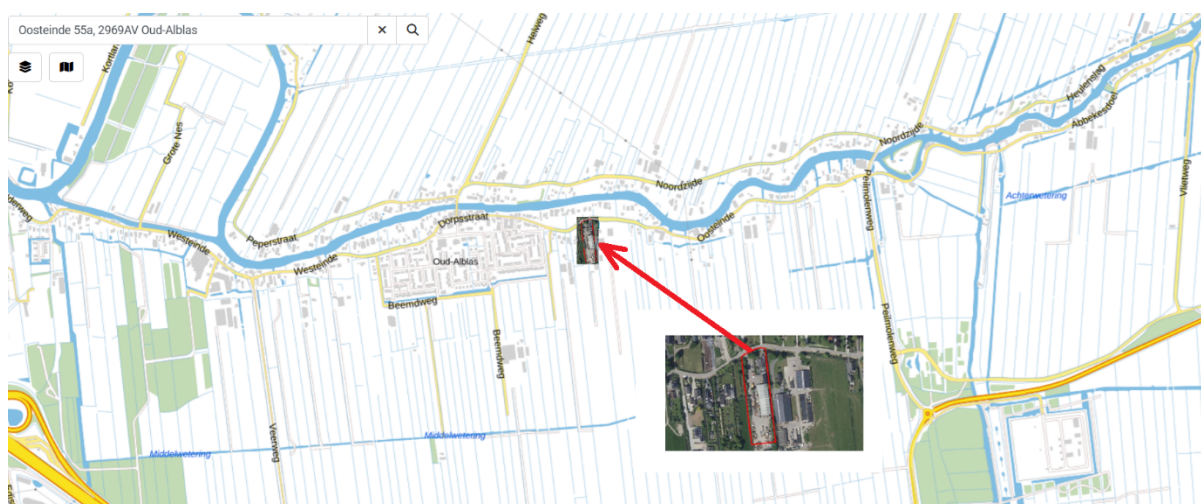
Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Een (eerst als ontwerp voor zienswijzen ter inzage te leggen) verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het hernieuwen en vergroten van een bedrijfsloods op het perceel Oosteinde 55a te Oud-Alblas;
2. indien geen zienswijzen worden ingediend naar aanleiding van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de ontwerpverklaring aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Inleiding

Op 25 mei 2023 heeft de Fa. Jongeneel, Loon- en Aannemingsbedrijf, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de het hernieuwen en vergroten van een bedrijfsloods op de percelen kadastrale gemeente Oud-Alblas sectie E nummers 534 en 819, plaatselijk bekend als Oosteinde 55a (gedeeltelijk) in Oud-Alblas. Op onderstaande kaart is de ligging van deze locatie ten opzichte van de kern Oud-Alblas aangegeven.



De Fa. Jongeneel is een familiebedrijf, actief in de Alblasserwaard en de regio. De bedrijfsvoering is al vele jaren stabiel. De aanvrager wil graag een toekomstbestendige en milieutechnisch betere situatie creëren voor zijn bedrijf, middels het herbouwen en verduurzamen van de huidige bedrijfsloods. Bijkomend voordeel is dat de machines meer

inpandig kunnen worden gestald en dat de huidige uitpandige machinewasplaats inpandig kan worden gerealiseerd.

Het plan heeft betrekking op de herbouw van de bestaande bedrijfsloods (plus overkapping) (1.017 m²). De nieuwe loods heeft een oppervlakte van ca. 1.610 m². De totale oppervlakte aan bebouwing in de bestaande situatie is: 1.388 m². De totale oppervlakte aan bebouwing in de nieuwe situatie is: 1.981 m².



Bebouwde oppervlakte bestaand:

bedrijfswoning	206,67 m ²
Berging	38,01 m ²
kantoor	126,74 m ²
loods bestaand	923 m ²
Overkapping	94 m ²
totaal oppervlakte	1388,42 m ²

Bebouwde oppervlakte nieuw:

bedrijfswoning	206,67 m ²
Berging	38,01 m ²
kantoor	126,74 m ²
loods nieuw	1610,04 m ²
totaal oppervlakte	1981,46 m ²

Deze tabellen zijn ontleend aan onderstaande twee tekeningen, van de bestaande situatie (links) en de nieuwe situatie (rechts):



Deze tekeningen zijn overgenomen uit de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3 bij dit voorstel), pagina's 9 en 12). Op de rechter tekening is de nieuwe, vergrote loods te zien. Op deze tekeningen bevindt het noorden zich trouwens niet boven, maar onder.

De bouwhoogte van de hernieuwde bedrijfsloods is 10 meter. Dit komt overeen met de maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan:

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is:

- 'Buitengebied Graafstroom'.

Voor deze locatie geldt is dat dit plan gedeeltelijk is herzien door middel van vier latere bestemmingsplannen (die dus ook gelden op deze locatie):

- 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening';
- 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom';
- 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten';
- 'Parapluherziening Parkeren'.

Op grond van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' valt de beoogde nieuwe loods binnen (het bouwvlak dat zich bevindt in) de bestemming 'Bedrijf'.



Ligging en begrenzing plangebied



Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom'

Op deze afbeeldingen is de situatie rond het perceel Oosteinde 55a weergegeven met het noorden boven. In de rechter afbeelding is het bestemmingsvlak 'Bedrijf' te zien (paars). Er loopt een dikke zwarte lijn in de vorm van een omgekeerde 'Z' doorheen. Het gedeelte van de bedrijfsbestemming ten zuiden van die dikke lijn is het bouwvlak.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen:

- a. dat alleen in het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. dat de bebouwde oppervlakte niet groter mag zijn dan 1.500 m².

Zoals hierboven al gezegd, is de totale oppervlakte aan bebouwing in de nieuwe situatie: 1.981 m². Dit betekent dat de in het bestemmingsplan gestelde bovengrens (1.500 m²) met 481 m² wordt overschreden.

Daarom is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig om de vergroting van de bedrijfsloods hier toch te kunnen realiseren: een afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onderdeel 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag, ingediend vóór 1-1-'24, valt nog onder de Wabo, niet onder de Omgevingswet.

Eerdere besluiten

Het college van B&W heeft op 22 juni 2021 besloten om in principe planologisch mee te willen werken aan het principeverzoek van de Fa. Jongeneel inzake de hernieuwing en uitbreiding van de loods op het bedrijfsp perceel Oosteinde 55a (een ontwikkeling die het college beoordeelt als wenselijk), mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste zijn:

- Indienen aanvraag omgevingsvergunning in twee delen (als twee losse aanvragen):
 - In de eerste aanvraag moet de omvang van de nieuwe bedrijfsloods zodanig beperkt blijven dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing binnen de bedrijfsbestemming als gevolg van de aanvraag niet groter wordt dan 1.500 m². Dit is de oppervlakte die direct (zonder afwijking) mogelijk is op grond van het bestemmingsplan.¹
 - De tweede aanvraag is gericht op het vergroten van de bedrijfsloods zoals deze tevoorschijn is gekomen uit de eerste aanvraag, tot een zodanige omvang dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing binnen de bedrijfsbestemming als

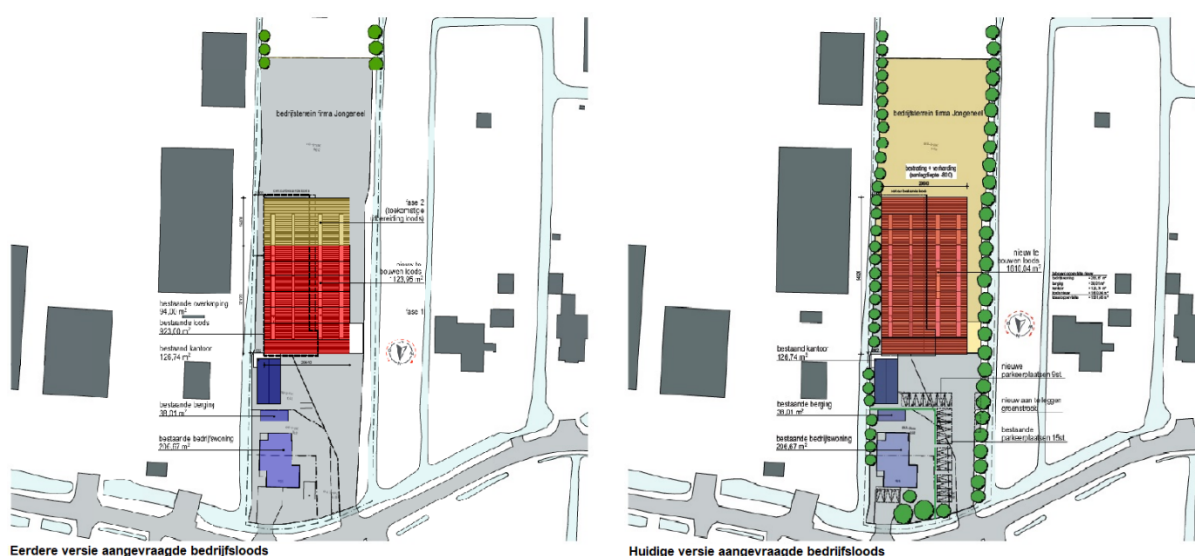
¹ Zie artikelen 4.1 en 4.2 van de regels van bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom': https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01/r_NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01.html#_4_Bedrijf

gevolg van de tweede aanvraag stijgt tot ten hoogste 1.950 m². Dit is de maximale oppervlakte die mogelijk is op grond van de afwijkingsregels uit het bestemmingsplan.²

- de bedrijfsloods moet landschappelijk wordt ingepast;³
- De (vergunde) bouwwerken op de gronden achter de bedrijfsbestemming moeten worden afgebroken en de gronden moeten – vrij van bebouwing – weer deel gaan uitmaken van het veenweidelandschap.⁴

Na het principebesluit:

Op 25 mei 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze eerste aanvraag is, overeenkomstig de ‘in twee keer aanvragen’-voorwaarde uit het principebesluit, ingediend voor een kleinere versie van de bedrijfsloods dan uiteindelijk door de aanvrager gewenst. (Zie de linker afbeelding hieronder: voor het rode gedeelte is vergunning aangevraagd, voor het gele gedeelte dat zich achter het rode gedeelte bevindt, is dit tot later uitgesteld.)



Maar: het toetsen van de aanvraag aan een van de andere voorwaarden uit het principebesluit heeft daarna geleid tot een patstelling. Aanvrager kan zich niet vinden in de voorwaarde dat de (vergunde) bouwwerken op de gronden die zijn gelegen achter de bedrijfsbestemming, op agrarische grond, moeten worden afgebroken en dat deze gronden – vrij van bebouwing – weer deel moeten gaan uitmaken van het veenweidelandschap. De gebouwen hebben emotionele waarde voor aanvrager (ze zijn van diens vader geweest), zijn in gebruik, en voor de bouw ervan is een bouwvergunning verleend. De gemeente kan deze legale gebouwen niet afnemen van de aanvrager / eigenaar. Wijzen naar de afwijkingsregels in het bestemmingsplan, waarop de genoemde sloopeis is gebaseerd, verandert hier niets aan.

Deze patstelling is doorbroken doordat de aanvrager heeft besloten, in samenspraak met de gemeente, om uit het stramien te stappen van de binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan en om zijn aanvraag verder invulling te geven als een verzoek om

² Zie artikel 4.3.6 van de regels van ‘Parapluherziening Buitengebied Graafstroom’.

³ Voorwaarde gebaseerd op art. 4.3.6 van de regels van ‘Parapluherziening Buitengebied Graafstroom’.

⁴ Voorwaarde gebaseerd op art. 4.3.6 van de regels van ‘Parapluherziening Buitengebied Graafstroom’.

buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onderdeel 3° Wabo). Daarvoor moet een ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd (zie bijlage 3 bij dit voorstel) en is de relatie doorgeknipt met de afwijkingsregels uit het bestemmingsplan. De afwijkingsregels uit het bestemmingsplan gelden immers voor binnenplannen afwijken, niet voor buitenplannen afwijken.

Van de voorwaarden gesteld in het principebesluit blijft hoofdzakelijk de voorwaarde overeind dat er een goede landschappelijke inpassing moet komen voor de nieuwe loods. In opdracht van de aanvrager, is daartoe een plan in de maak bij een bureau dat is gespecialiseerd in het verbeteren van bestaande landschappelijke inpassingen. Er is hier namelijk sprake van een bestaande landschappelijke inpassing. Want aan beide zijden wordt het perceel geflankeerd door rijen bomen, met struiken ervoor en ertussen. Het is echter duidelijk dat dit groen toe is aan een opknapbeurt. Nu de bedrijfsloods wordt hernieuwd, is het tijd dat ook de groene inpassing van de bedrijfsloods en het bedrijfsperceel opnieuw wordt aangepakt.

Beoogd effect

Beoogd wordt: het mogelijk maken van een goed landschappelijk ingepaste, hernieuwde loods voor Fa. Jongeneel. Hierdoor treden zowel voor de gebruikers als voor de omgeving positieve veranderingen op in de omgevingskwaliteit ter plaatse van en rondom het perceel Oosteinde 55a. (Zie verder argument 1.1.)

Argumenten

1.1 De hernieuwing en vergroting van deze bedrijfsloods is een wenselijke ontwikkeling

De omgevingskwaliteit op en om het perceel Oosteinde 55a wordt door het hernieuwen en vergroten van de bedrijfsloods sterk verbeterd:

- a. door het voortaan grotendeels binnen stallen van voertuigen en werktuigen wordt het aanzicht van het perceel beter;
- b. door het naar binnen verplaatsen van de wasstraat komen olie, vetten en dampen niet langer (als gevolg van morsen) in het milieu terecht;
- c. doordat veel bedrijfsactiviteiten naar binnen worden verplaatst, zal er minder geluidhinder voor de burens zijn;
- d. omdat de hernieuwde bedrijfsloods landschappelijk zal worden ingepast, treedt er voor de burens én de gebruikers van het perceel Oosteinde 55a een sterke verbetering op in het aanzicht van het belendende groen.

1.2 Het bedrijf heeft de vergroting van de bedrijfsloods hard nodig

De Fa. Jongeneel heeft veel materieel (bijvoorbeeld: alleen al 40 kranen). Dat moet allemaal worden gestald. De huidige bedrijfsloods heeft daarvoor te weinig capaciteit.

1.3 Het perceel bevat voldoende ruimte voor de uitbreiding van de loods

Op het perceel zal geen krapte optreden ten gevolge van de uitbreiding van de loods.

1.4 Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid

Volgens de berekening voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Zie ook de 'Ruimtelijke onderbouwing hernieuwen bedrijfsloods Oosteinde 55a' (bijlage 3 bij dit voorstel), paragraaf 2.2.2, pagina 14.



1.5 Het plan heeft geen nadelige effecten op erfgoed, natuur en milieu

Uit onderzoek naar archeologie, bodem, ecologie en stikstofdepositie blijkt dat het plan hierop geen nadelige effecten uitoefent. Zie ook de ruimtelijke motivering (bijlage 3 bij dit voorstel), hoofdstuk 4.

1.6 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de ruimtelijke onderbouwing als geheel blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (bijlage 3 bij dit voorstel). We spreken hier nog van een 'goede ruimtelijke ordening' omdat deze aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend, nog in de tijd van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij deze wetten hoort de norm van een goede ruimtelijke ordening.

1.7 Er heeft participatie plaatsgevonden

Voor dit plan heeft participatie plaatsgevonden. Zie de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3 bij dit voorstel), paragraaf 6.1, op pagina 43. Aan die paragraaf kan worden toegevoegd dat de aanvrager heeft meegedeeld dat al zijn burens positief zijn over het bouwplan.

1.8 Het college sluit een anterieure overeenkomst af met initiatiefnemer

In de anterieure overeenkomst (die zal worden afgesloten voordat de vergunning wordt verleend) zullen te maken nadere afspraken over de ontwikkeling worden vastgelegd.

Aan de anterieure overeenkomst zal ook een planschadeovereenkomst worden toegevoegd.

2.1 'Definitief maken bij geen zienswijzen' versnelt de procedure en schaadt geen belangen
Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, kan de omgevingsvergunning ongewijzigd ten opzichte van de ontwerpvergunning worden verleend. Dit kan op deze wijze vooraf worden besloten omdat hierdoor in principe geen belangen worden geschaad.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Extra uitleg bij de kosten

Aan dit voorstel zijn verder geen financiële consequenties verbonden.

Communicatie

Nadat uw raad een besluit (stel: positief voor het plan Oosteinde 55a) heeft genomen over dit raadsvoorstel, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpvergunning bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Hetzelfde gebeurt later met de verleende omgevingsvergunning.

Vervolgstappen

Volgend op een positief besluit over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, legt uw raad de ontwerpverklaring met bijbehorende stukken 6 weken ter inzage voor zienswijzen. Tegelijkertijd legt het college de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken 6 weken ter inzage voor zienswijzen.



Als er zienswijzen zijn ingediend op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, moet uw raad nog een definitief besluit nemen over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Als er geen zienswijzen zijn ingediend op de ontwerpverklaring, wordt de ontwerpverklaring automatisch aangemerkt als definitieve verklaring van geen bedenkingen (zie besluitregel 1.2. van het voorgestelde raadsbesluit).

Nadat uw raad de definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, kan het college de omgevingsvergunning verlenen. De verleende omgevingsvergunning ligt vervolgens 6 weken ter inzage en staat open voor beroep.

(Dit is nog het oude systeem van onder de Wabo. Want de vergunningsaanvraag is gedaan vóór 1 januari 2024. Onder de Omgevingswet werkt het eenvoudiger: door middel van een raadsadvies dat in één keer, zonder terinzagelegging, wordt afgegeven. Ook wordt de omgevingsvergunning onder de Omgevingswet doorgaans met de korte procedure verleend, dus zonder voorafgaande terinzagelegging van de ontwerpvergunning.)

Bijlagen:

- Bijlage 1. Principebesluit bedrijfsloods Oosteinde 55a – 22 juni 2021
- Bijlage 2. Publiceerbare aanvraag bedrijfsloods Oosteinde 55a
- Bijlage 3. Ruimtelijke onderbouwing bedrijfsloods Oosteinde 55a
- Bijlage 4. Situatietekening bestaande situatie bedrijfsloods Oosteinde 55a
- Bijlage 5. Situatietekening nieuwe situatie bedrijfsloods Oosteinde 55a
- Bijlage 6. Plattegrondtekening begane grond bedrijfsloods Oosteinde 55a
- Bijlage 7. Plattegrondtekening verdieping bedrijfsloods Oosteinde 55a
- Bijlage 8. Doorsnedetekeningen bedrijfsloods Oosteinden 55a
- Bijlage 9. Geveltekeningen bedrijfsloods Oosteinde 55a
- Bijlage 10. Detailtekeningen bedrijfsloods Oosteinde 55a
- Bijlage 11. Ontwerpomgevingsvergunning bedrijfsloods Oosteinde 55a



Raadsbesluit

Onderwerp : Oosteinde 55a – hernieuwen en vergroten van een bedrijfsloods
Zaaknummer : 1246235
Portefeuillehouder : Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. een (eerst als ontwerp voor zienswijzen ter inzage te leggen) verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het hernieuwen en vergroten van een bedrijfsloods op het perceel Oosteinde 55a te Oud-Alblas;
2. indien geen zienswijzen worden ingediend naar aanleiding van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de ontwerpverklaring aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 17 juli 2025.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

