

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods
Zaaknummer	:	1244428
Portefeuillehouder	:	Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Hans van Berkel

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

Op grond van artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een bedrijfsloods op het perceel Abbekesdoel 22a te Bleskensgraaf.

Inleiding

Op 26 september 2024 heeft het bedrijf Nationale Bomenbank een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van een bedrijfsloods op de percelen kadastrale gemeente Bleskensgraaf sectie E nummers 434 en 1050, plaatselijk bekend als Abbekesdoel 22a (gedeeltelijk) in Bleskensgraaf. Op deze aanvraag is het adviesrecht van de raad van toepassing. Het ingediende plan gaat over nieuwbouw van een bedrijfsloods van ca. 510 m². Dit betekent een toename met meer dan 250 m² van vloeroppervlakte voor ‘commerciële voorzieningen’ (waarmee bedoeld wordt: onder meer winkels, kantoren, bedrijfsruimten). Dus heeft uw raad adviesrecht. Dat volgt uit artikel 1 lid 3 onder b van de ‘Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a lid b. onder 1 Omgevingswet’.

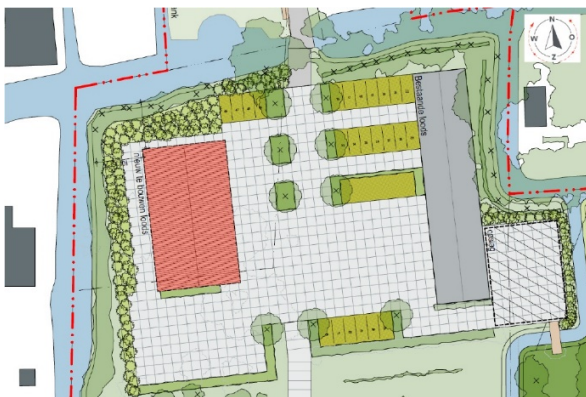
Er zijn 5 bijlagen over deze aanvraag bijgevoegd bij dit voorstel: bijlagen 2 tot en met 6. Aan de hand daarvan en aan de hand van de inhoud van dit voorstel kunt u uw advies over deze vergunningaanvraag bepalen.

Over de aanvraag

De beoogde nieuwe bedrijfsloods is in afbeelding 1 hieronder weergegeven als een roodbruine rechthoek. De bedrijfsloods bevindt zich op een nieuw aan te leggen ‘werkplein’. In afbeelding 2 is het werkplein duidelijker weergegeven. In afbeelding 1 is een gele omkadering te zien. Dit is de begrenzing van alle gronden die horen bij Abbekesdoel 22a: het terrein ‘Steegse Hout’.



Abbeelding 1. Ligging van Abbekesdoel 22a ten opzichte van de kern Bleskensgraaf (rechts aan de zijkant van de foto).

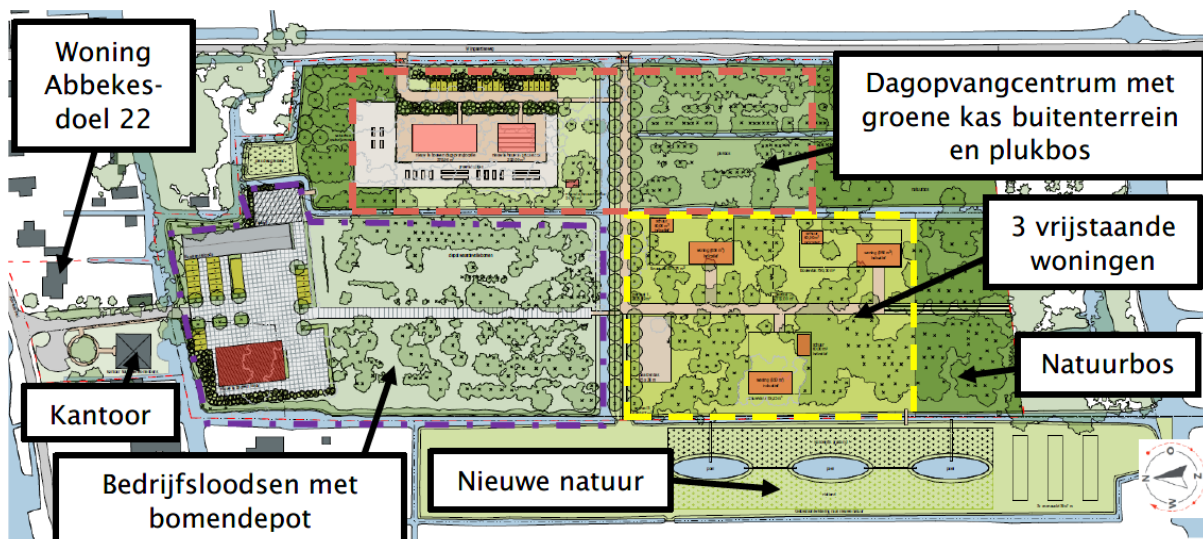


Abbeelding 2. Beoogde nieuwe inrichting werkplein.

Voor het hele terrein Abbekesdoel 22a (minus de bedrijfsloods), plus het aangrenzende perceel Abbekesdoel 22, is op 23 december 2024 een andere, meer omvattende, aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Daarover gaat niet dit raadsvoorstel, maar het raadsvoorstel 'Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein 'Steegse Hout'; Abbekesdoel 20 – van bedrijfswoning naar woning'. De aanvrager heeft ervoor gekozen om de aanvraag voor de nieuwbouw van de bedrijfsloods los te knippen van de rest van zijn aanvraag, en deze eerder in te dienen. De reden hiervoor is dat het voor het goede verloop van de herontwikkeling van het terrein 'Steegse Hout' van belang is dat de nieuwbouw van de bedrijfsloods als eerste plaatsvindt.

Bestemmingsplan (onderdeel van het huidige tijdelijke omgevingsplan)

De bestemming – de Omgevingswet spreekt van 'functie' – ter plaatse is: 'Agrarisch met waarden'. Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw (gebouw en functie) en het nieuw in te richten / aan te leggen werkplein (functie) zijn strijdig met de regels die gelden voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Er is een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan nodig om deze zaken hier toch te kunnen realiseren, oftewel: een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).



Overzicht van het hele project (zie ook bovenstaande tekening¹):

- Bouw bedrijfsloods (ca. 510 m²).

De volgende onderdelen van het project van initiatiefnemer behoren tot een andere, zelfstandige, vergunningaanvraag. Zie daarover het raadsvoorstel 'Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein 'Steegse Hout'; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning':

- Omzetten bedrijfswoning Abbekesdoel 22 in burgerwoning.
- Bouw opvanggebouw – zorgfunctie (ca. 375 m²).
- Bouw groene kas – zorgfunctie (ca. 225 m²).
- Bouw schuurtje bij bovengenoemde zorggebouwen (ca. 24 m²).
- Bouw drie natuurwoningen (3 x ca. 850 m³ inhoud, op 3 woonkavels van elk ca. 4.000 m², met op elk woonperceel ook een schuur van ca. 60 m²).
- Verplaatsing bestaande paardenbak naar locatie aansluitend op een van de woonpercelen. Locatie bestaande paardenbak wordt in beslag genomen door nieuwe bedrijfsloods.
- Verwijderen illegale sanitaire unit en drie zeecontainers plus een overkapping nabij de bestaande bedrijfsloods oostelijk van het werkplein (naar schatting 150–200 m²).
- Verwijderen of integreren in nieuw woonperceel van door kinderen initiatiefnemer recreatief gebruikte illegale keet / bouwsel (naar schatting max. 50 m²).
- Realisatie plukbos (ca. 5.400 m²).
- Realisatie buitenterrein bij de zorggebouwen.

(De zorglocatie, bestaande uit 2 zorggebouwen met schuurtje, buitenterrein en plukbos, heeft een totale oppervlakte van ca. 9.500 m².)

- Realisatie natuurbos (ca. 10.900 m²).
- Realisatie nieuwe natuur (ca. 15.000 m²).
- De bestaande bedrijfsloods (ca. 530 m²) blijft voornamelijk onveranderd.
- De tot nog toe bestaande ruimte voor de kwekerij en het bomendepot wordt aanzienlijk kleiner (gaat naar ca. 12.000 m²), doordat daaraan ruimte voor een zorglocatie, drie woonkavels, een paardenbak en een natuurbos wordt onttrokken.

¹ Afkomstig uit: 'Ruimtelijke motivering Steegse Hout' (bijlage 3 bij het raadsvoorstel 'Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein 'Steegse Hout'; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning'), pagina 13.

Eerdere besluiten

Op verzoek van de Nationale Bomenbank nam het college van B&W in 2017 het besluit om in principe planologisch te willen meewerken aan de bouw van 10 woningen op de gronden behorend bij Abbekesdoel 22a. Deze bouwmogelijkheid werd opgenomen in een voorontwerpbestemmingsplan: 'Abbekesdoel 22a'. In 2018 werd dit bestemmingsplan echter naar de prullenbak verwezen door de provincie, wegens strijd met de Verordening Ruimte en Mobiliteit (2014) en de Verordening Ruimte (2018).

In 2022 kwam de Nationale Bomenbank opnieuw met een principeverzoek, met een sterk veranderde inhoud. Op 20 februari 2024 heeft het college hierop een positief principebesluit genomen (bijlage 1 bij dit voorstel), na zich ervan verzekerd te hebben dat de provincie zich niet tegen dit plan zou verzetten. Uit dat principebesluit is deze vergunningaanvraag voortgekomen.

Voorwaarde principebesluit

Het college heeft besloten toe te staan dat de nieuwe bedrijfsloods een oppervlakte mag hebben van ongeveer 510 m², in plaats van 450 m², de maximaal toegestane oppervlakte uit het principebesluit. Deze overschrijding wordt aanvaardbaar gevonden, omdat bij de uitwerking van de bedrijfsloods, in verband met de behoeften van het bedrijf, is geconcludeerd dat een oppervlakte van ca. 510 m² noodzakelijk is om te komen tot een efficiënte inrichting van de bedrijfsloods waarmee het materieel van het bedrijf binnen kan worden gestald. De overschrijding van ca. 60 m² ten opzichte van de maximum oppervlakte die genoemd wordt in het principebesluit (450 m²), is ook relatief klein.

Beoogd effect

Beoogd wordt: het mogelijk maken van nieuwbouw van een bedrijfsloods voor de Nationale Bomenbank en voor Terra Nostra, een ander bedrijf dat op Abbekesdoel 22a is gevestigd.

Argumenten

1.1 De nieuwbouw van deze bedrijfsloods is een wenselijke ontwikkeling

De ruimtelijke situatie op en om het werkplein (in de huidige situatie) wordt door de komst van de nieuwe loods sterk verbeterd, omdat deze het binnen stallen van voertuigen mogelijk maakt. Hierdoor wordt ook de druk op de rest van het terrein verminderd, en ontstaat er (meer) ruimte voor de ontwikkeling van de rest van het terrein 'Steegse Hout'.

1.2 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 motivering nieuwbouw bedrijfsloods Abbekesdoel 22a' (bijlage 3 bij dit voorstel), paragraaf 4.2, pagina's 32–34.

1.3 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.



1.4 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties – een vereiste bij een BOPA, op grond van artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit blijkt uit de ruimtelijke motivering (bijlage 3 bij dit voorstel), hoofdstuk 7, pagina 55.

1.6 Er is voldaan aan het participatiebeleid

Voor dit plan is participatie vooraf verplicht. Dit volgt uit de ‘Lijst met gevallen waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag, als bedoeld in artikel 16.55, lid 7 Omgevingswet’ (zie artikel 1 lid 3 onder b van de Lijst). Met het participatieverslag is aangetoond dat er voorafgaand aan de aanvraag is voldaan aan de participatieverplichting. In de bijgevoegde ruimtelijke motivering (bijlage 3 bij dit voorstel) vindt u dit verslag in paragraaf 6.1, pagina 54.

1.7 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, onder meer over het uitvoeren van de aanleg van de benodigde riolering (de kosten zijn voor de initiatiefnemer).

Aan de anterieure overeenkomst zal ook een nadeelcompensatie-overeenkomst worden toegevoegd. (Vóór de Omgevingswet werd over ‘planschade’ gesproken, nu over ‘nadeelcompensatie’.)

Kanttekeningen

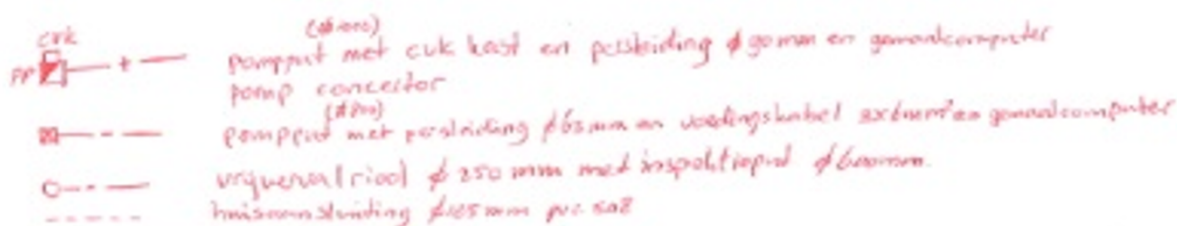
1.7 Is de aanleg van de riolering goed geregeld en goed uit te voeren?

Ja. Hier is goed naar gekeken. Het aanleggen van riolering (voor kosten van initiatiefnemer) is mogelijk op deze locatie, maar dit verdient wel enige aandacht, omdat er over langere afstanden aangesloten moet worden op het drukrioolsysteem langs de Abbekesdoel.

Over het uitvoeren van de aanleg van de riolering worden afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst die de gemeente met initiatiefnemer afsluit voordat de vergunning voor Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods wordt verleend. In 2023 heeft het team Beheer Buitenruimte de volgende hoofdopzet van de riolering geschetst:



Let niet teveel op het plan van initiatiefnemer zoals dit is weergegeven op deze kaart (uit 2023). Een deel van dit plan klopt niet meer, als je inzoomt op de details. Maar let op de rood ingetekende lijnen: de hoofdropzet van de riolering. Die klopt wel. Dit zijn de aanduidingen bij de lijnen van de hoofdropzet van het riool:



(pompput (doorsnede 1000 mm) met CVK-kast en persleiding doorsnede 90 mm en gemaalcomputer
pompput (doorsnede 800 mm) met persleiding doorsnede 63 mm en voedingskabel 3 x 6 mm² en gemaalcomputer
vrijvervalriool doorsnede 250 mm met inspectieput doorsnede 600 mm
huisaansluiting doorsnede 125 mm pvc 50°)

Extra uitleg bij de kosten

Aan dit voorstel zijn verder geen financiële consequenties verbonden.

Communicatie

Na een positief advies door uw raad (en nadat een anterieure overeenkomst is afgesloten) wordt de vergunning door het college verleend. De vergunning ligt vervolgens 6 weken ter inzage en staat open voor bezwaar en beroep.

Vervolgstappen

De vergunning wordt na vergunningverlening gepubliceerd.

Bijlagen:

Bijlage 1. Principebesluit Abbekesdoel 22a – 20 februari 2024

Bijlage 2. Publiceerbare aanvraag nieuwbouw bedrijfsloods

Bijlage 3. Ruimtelijke motivering nieuwbouw bedrijfsloods Abbekesdoel 22a

Bijlage 4. Tekening nieuwe situatie werkplein

Bijlage 5. Landschaps- en beheerplan Steegse Hout – onderdeel werkplein en bedrijfsloods

Bijlage 6. Schetsplan nieuwbouw bedrijfsloods

Raadsbesluit

Onderwerp : Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods
Zaaknummer : 1244428
Portefeuillehouder : Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

Op grond van artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een bedrijfsloods op het perceel Abbekesdoel 22a te Bleskensgraaf.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 19 juni 2025.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

