

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Abbekesdoel 22a – knip en samanhang
Zaaknummer	:	
Datum	:	27 mei 2025
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Hans van Berkel

Beste leden van de raad van Molenlanden,

Met deze raadsinformatiebrief geven wij een toelichting op de twee raadvoorstellen over Abbekesdoel 22a/22 die op 3 juni aanstaande in de commissie Wonen, Werken en Verkeer worden behandeld. Dit naar aanleiding van de volgende vragen vanuit de agendacommissie: Is het niet risicovol om al ruimtelijke kaders vast te stellen voordat het plan definitief is? Waarom is dit opgeknipt in twee aparte voorstellen? Wat is de onderlinge afhankelijkheid?

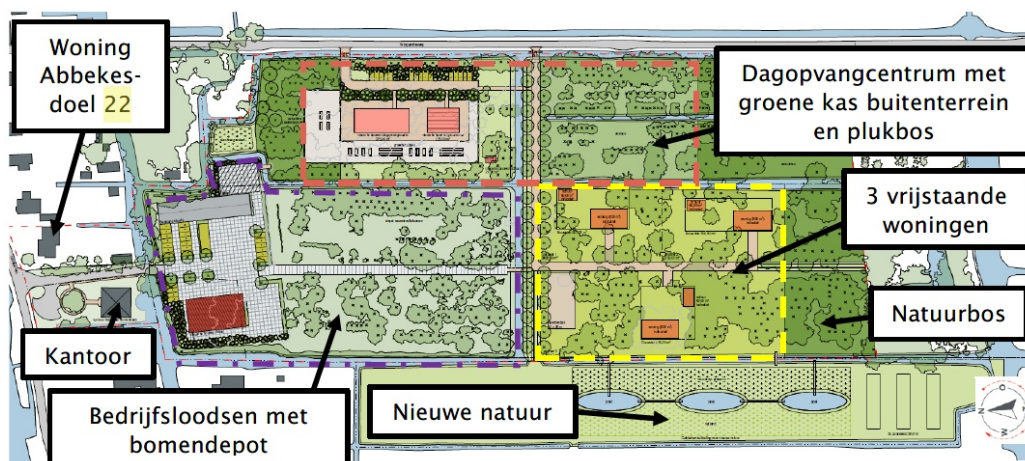
Het plan Abbekesdoel 22a/22 en zijn onderdelen

Om een plan met een zekere complexiteit, zoals het plan Abbekesdijk 22a / 22 (vestigingsplek van de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra), goed te begrijpen helpt het als je het plan uiteenlegt in zijn onderdelen en daarna de relaties tussen deze onderdelen probeert te leggen. In het geval van het plan Abbekesdijk 22a / 22 zijn er in ieder geval de volgende onderdelen:

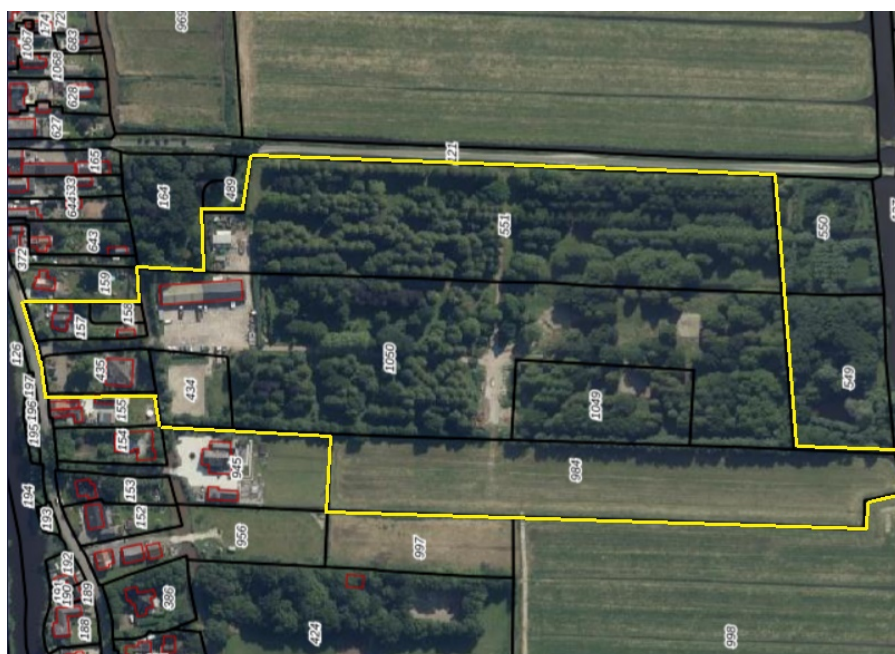
1. Werklocatie (1): bedrijfsloodsen met bomendepot.
2. Werklocatie (2): kantoor.
3. Zorglocatie: dagopvangcentrum, Groene Kas, buitenterrein en plukbos.
4. Woonlocatie (1): 3 vrijstaande woningen.
5. Woonlocatie (2): woning Abbekesdoel 22.
6. Natuur (1): natuurbos.
7. Natuur (2): nieuwe natuur.

In onderstaande afbeelding, afkomstig uit 'Ruimtelijke motivering 'De Steegse Hout'',¹ op pagina 13, zijn deze onderdelen van het plan te zien:

¹ Zie voor dit document: bijlage 3 bij het raadsvoorstel 'Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein 'Steegse Hout'; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning'.



(Op deze afbeeldingen is de situatie rond Abbekesdoel 22a/22 weergegeven met het noorden naar links.)



In de huidige situatie bestaan alleen de nummers 1, 2 en 5 van deze zeven onderdelen:

1. Werklocatie (1): bedrijfsloodsen met bomendepot en kwekerij. Er is één bedrijfsloods.
2. Werklocatie (2): kantoor
3. Zorglocatie: dagopvangcentrum, Groene Kas, buitenterrein en plukbos.
4. Woonlocatie (1): 3 vrijstaande woningen.
5. Woonlocatie (2): woning Abbekesdoel 22
6. Natuur (1): Natuurbos.
7. Natuur (2): Nieuwe natuur.

Er is nog geen zorglocatie, nog geen nieuwe woonlocatie (wel een bestaande woonlocatie: Abbekesdoel 22, waar zich een bedrijfswoning bevindt), nog geen natuurbos en nog geen nieuwe natuur (wel een bomendepot en een kwekerij die er al enigszins als een bos uitzien).

De aanleiding voor de planontwikkeling is dat zich in de markt waarin de Nationale Bomenbank actief is, veranderingen hebben voorgedaan. De kwekerijfunctie is voor dit bedrijf onrendabel geworden (andere bedrijven hebben deze functie overgenomen). De Nationale Bomenbank richt zich nu meer op

kennisontwikkeling en specialistische boomzorg. Een groot deel van het terrein heeft daardoor zijn (kwekerij)functie verloren en valt daardoor in feite vrij. Dat heeft uiteindelijk geleid tot dit plan.

Van de zeven planonderdelen zijn er vier en een half nieuw:

1. Werklocatie (1): bedrijfsloods met bomendepot en kwekerij. Er is al één bedrijfsloods. Er komt een nieuwe bedrijfsloods bij.
2. Werklocatie (2): kantoor
3. Zorglocatie: dagopvangcentrum, Groene Kas, buitenterrein en plukbos.
4. Woonlocatie (1): 3 vrijstaande woningen.
5. Woonlocatie (2): woning Abbekesdoel 22.
6. Natuur (1): Natuurbos.
7. Natuur (2): Nieuwe natuur.

De nieuwe onderdelen van het plan:

De initiatiefnemer van dit plan, de financieel directeur van de Nationale Bomenbank, heeft al jarenlang de wens om naast zijn onderneming een zorginstelling (dagopvanglocatie) voor autistische jongeren op het terrein te ontwikkelen. (Onderdeel 3 van het plan.)

Voor een succesvolle exploitatie van de zorgstelling is financiële zekerheid nodig ten behoeve van de te plegen investeringen in de ontwikkeling van het terrein en het nieuwe zorggebouw. Door de ontwikkeling en verkoop van drie woonkavels kan het noodzakelijke financiële draagvlak worden gecreëerd. (Onderdeel 4 van het plan.)

De bestaande bomenopstand, een grote diversiteit aan te verhandelen bomen, zal op de commerciële kavel na, waar de actuele voorraad blijft staan, worden omgevormd tot groenstructuur. (in dat kader wordt een gedeelte van onderdeel 3, de zorglocatie, een plukbos. Daarnaast komt er een groot natuurbos, onderdeel 6 van het plan.)

Een weiland wordt omgevormd naar nieuwe natuur. (Onderdeel 7 van het plan.) Dit vormt voor de provincie een meerwaarde van dit plan.

Zo zijn alle onderdelen van het plan in het kort beschreven.

De knip tussen de twee aanvragen:

Waarop is nu die knip gebaseerd tussen de twee aanvragen om omgevingsvergunning: voor 'Abbekesdoel 22a: nieuwbouw bedrijfsloods' en voor 'Abbekesdoel 22a: ontwikkeling terrein 'Steegse Hout' / Abbekesdoel 22: van bedrijfswoning naar woning'?

Dit opknippen in twee aanvragen was de wens van de aanvrager. (De wet geeft de aanvrager ook het recht om aan te vragen wat hij wil.)

De eerst ingediende aanvraag, voor nieuwbouw van een bedrijfsloods, bevindt zich in onderdeel 1 van het plan (werklocatie (1): bedrijfsloodsen met bomendepot).

Er wordt een bedrijfsloods toegevoegd om de ruimtelijke situatie op en om het 'werkplein' (waarop beide bedrijfsloodsen zijn gesitueerd) te verbeteren. Een groot deel van de bedrijfsvoertuigen kan voortaan, dankzij de nieuwe bedrijfsloods, binnen gestald worden. Dat heeft zijn positieve weerslag op het hele terrein 'Steegse Hout'.

De aanvrager heeft de aanvraag voor de nieuwbouw van een bedrijfsloods losgeknipt van de rest van de ontwikkelingen omdat hij die loods als eerste wil realiseren. De aanvraag is ingediend op 26 september 2024.



De aanvraag voor de ontwikkeling van (de rest van) het terrein “Steegse Hout” is ingediend op 23 december 2024.

Omdat er twee aanvragen in het spel zijn, waarvan de behandeling niet even ver is gevorderd, is het logisch dat er verschillende raadsvoorstellen aan de twee vergunningaanvragen zijn gewijd, in plaats van één raadsvoorstel. Het voorstel aan uw raad is voor de ene aanvraag ook inhoudelijk anders dan voor de andere aanvraag.

Voor de aanvraag nieuwbouw bedrijfsloods is het voorstel aan uw raad om raadsadvies over het plan uit te brengen. (Op grond van de ‘Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ is dit een verplicht advies.) Bij een positief advies over het plan kan het college daarna de omgevingsvergunning verlenen.

Voor de aanvraag voor de ontwikkeling van terrein ‘Steegse Hout’ is het voorstel aan uw raad om twee ‘ruimtelijke kaders’ vast te stellen, met als doel het college binnen die kaders de vrije hand te geven bij de afhandeling van de vergunningverlening (en om later niet terug te hoeven komen voor raadsadvies). Het gaat om de volgende documenten:

- ‘Landschaps- en beheerplan Steegse Hout’;
- ‘Notitie Ruimtelijk kader ‘Steegse Hout’ Gemeente Molenlanden’.

Bij het bovenstaande spelen ook de volgende overwegingen mee. In het raadsvoorstel ‘Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein ‘Steegse Hout’; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning’ is beargumenteerd dat het het beste is om over de twee raadsvoorstellen in dezelfde vergadering, op dezelfde dag, te besluiten (argument 1.1) en dat het vaststellen van ruimtelijke kaders voor de aanvraag ‘Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein ‘Steegse Hout’; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning’ vertraging voorkomt van de nieuwbouw van de bedrijfsloods (argument 1.3).

Risico:

Schuilt er een risico in het vaststellen van ruimtelijke kaders vooraf, in plaats van het geven van een raadsadvies achteraf? De vraag is: een risico waarop? Dat de ontwikkeling in kwestie niet goed zou worden beoordeeld en begeleid door het college? Waarom zou het risico daarop groot zijn?

Andersom, biedt de voorgestelde procedure ook een kans: om het college binnen door uw raad vastgestelde kaders zijn vergunningverleningswerk te laten doen – en vergunningverlening geen raadswerk te laten worden.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,
De secretaris, De burgemeester,

Marko Does

Theo Segers

