

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein ‘Steegse Hout’; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning
Zaaknummer	:	1244429
Portefeuillehouder	:	Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Hans van Berkel

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Ruimtelijke kaders te willen vaststellen voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de aanvraag Abbekesdoel 22a – terrein ‘Steegse Hout’; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning;
2. Bijgevoegd ‘Landschaps- en beheerplan Steegse Hout’ en bijgevoegde ‘Notitie Ruimtelijk kader ‘Steegse Hout’ Gemeente Molenlanden’ vast te stellen als ruimtelijke kaders voor de onder 1 genoemde aanvraag.

Inleiding

Op 23 december 2024 heeft het bedrijf Nationale Bomenbank een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor:

- de ontwikkeling van het terrein ‘Steegse Hout’ naar een multifunctionele groene omgeving met functies werken, zorg, recreatie, wonen en natuur op de percelen kadastrale gemeente Bleskensgraaf sectie E nummers 434, 435, 555, 984, 1049 en 1050, plaatselijk bekend als Abbekesdoel 22a in Bleskensgraaf;
- voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een woning op de percelen kadastrale gemeente Bleskensgraaf sectie E nummers 157 en 158, plaatselijk bekend als Abbekesdoel 22 in Bleskensgraaf.

Op deze aanvraag is het adviesrecht van de raad van toepassing. Er wordt namelijk een zorglocatie gecreëerd van ca. 9.500 m². Dit betekent een toename met meer dan 1.500 m² van oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen. Dus heeft de raad adviesrecht. Dat volgt uit artikel 1 lid 2 onder a 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’. Echter, de aanvraag is nog niet compleet en bevindt zich niet in hetzelfde stadium van afhandeling als de aanvraag omgevingsvergunning voor ‘Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods’. Daardoor kan het adviesrecht op dit moment nog niet worden toegepast op de aanvraag ‘Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein ‘Steegse Hout’; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning’.

Ruimtelijke kaders voor vergunningverlening vaststellen

Uw raad wordt daarom voorgesteld om gebruik te maken van de optie die wordt geboden in de aanhef van artikel 1 van de hierboven al genoemde 'Lijst met gevallen', namelijk om 'ruimtelijke kaders' voor een vergunningaanvraag vast te stellen:

Onderdeel van de aanhef van artikel 1 van de Lijst:

"Een uitzondering op het bovenstaande is indien een aanvraag valt onder een van de categorieën 1 t/m

5 op deze lijst adviesrecht EN er is reeds door de raad vastgesteld:

a. Stedenbouwkundige visie

b. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

c. Masterplan

d. Gebiedsvisie

e. Projectplan

f. of daarmee te vergelijken ruimtelijk kaders

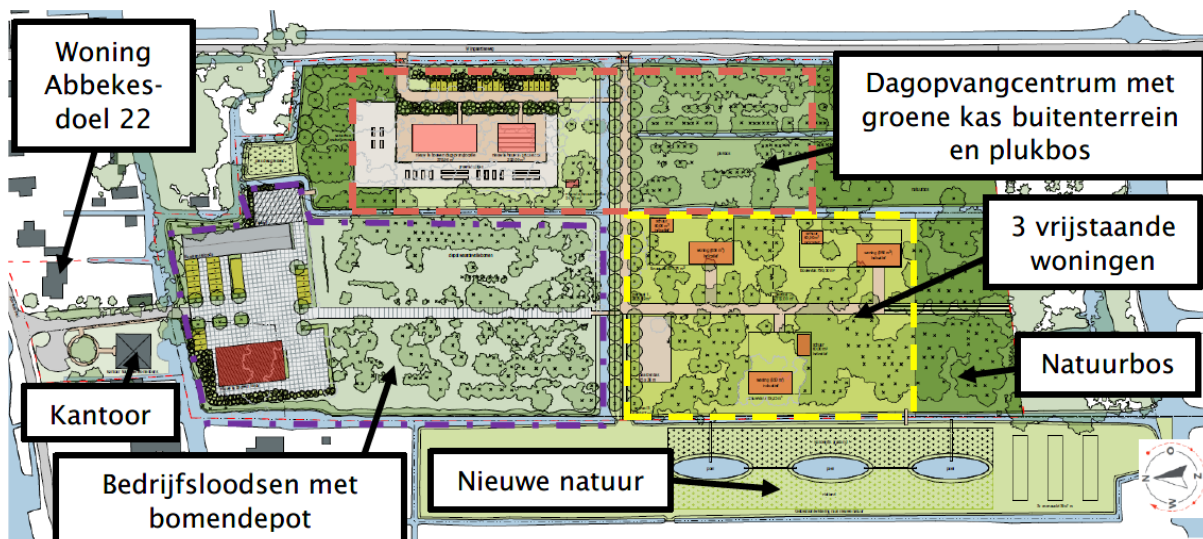
Dit houdt in dat wanneer een kader zoals genoemd onder a. t/m f. is vastgesteld, er bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die valt onder een van de categorieën 1 t/m 5, GEEN advies van de raad nodig is."

Het gevolg van het vaststellen van ruimtelijke kaders voor een vergunningaanvraag is dat het college daarna de vergunningverlening zelf kan afhandelen, zonder dat er nog een raadsadvies is vereist. Als het plan toch al in de raad besproken is geweest, is dat eigenlijk ook een logische gang van zaken.

Uw raad wordt voorgesteld de volgende documenten vast te stellen als ruimtelijke kaders voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de aanvraag 'Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein 'Steegse Hout'; Abbekesdoel 20 – van bedrijfswoning naar woning':

1. 'Landschap- en beheerplan Steegse Hout' (bijlage 4 bij dit voorstel);
2. 'Notitie Ruimtelijk kader 'Steegse Hout' Gemeente Molenlanden' (bijlage 5 bij dit voorstel).





Overzicht project (zie ook bovenstaande tekening¹):

- 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 vooralsnog 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.
- Bouw bedrijfsloods (ca. 510 m²). Dit is een zelfstandige vergunningaanvraag. Zie raadsvoorstel 'Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods'.

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

¹ Afkomstig uit: 'Ruimtelijke motivering Steegse Hout' (bijlage 3 bij dit voorstel), pagina 13.

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.

Beoogd effect

Beoogd effect is: het mogelijk maken van de ontwikkeling van het terrein 'Steegse Hout' naar een multifunctionele groene omgeving met de functies werken, zorg, recreatie, wonen en natuur; en daarnaast het mogelijk maken van de omzetting van de bedrijfswoning op het perceel Abbekesdoel 22 naar een gewone woning.

Argumenten

1.1 Uw raad kan het beste in dezelfde vergadering besluiten over deze twee aanvragen

De twee aanvragen ((1)'Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods' en (2)'Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein 'Steegse Hout'; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning') vullen elkaar aan. Ze gaan over dezelfde ruimtelijke ontwikkeling, die is voorzien op het perceel Abbekesdoel 22a (en 22). Dan werkt het het beste als raadsbesluitvorming over de twee aanvragen in dezelfde vergadering, op dezelfde dag, plaatsvindt. Dan staan de relaties tussen beide aanvragen de meeste deelnemers aan de vergadering het duidelijkst voor ogen. Op dit moment is de aanvraag 'Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods' gereed voor raadsbesluitvorming over de afgifte van een raadsadvies over deze aanvraag. De aanvraag 'Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein 'Steegse Hout'; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning' is gereed voor het stellen van ruimtelijke kaders ten aanzien van deze aanvraag.

1.2 Het nu te nemen besluit over terrein 'Steegse Hout' is: het vaststellen van ruimtelijke kaders

De aanvraag voor 'Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein 'Steegse Hout'; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning' is nog niet compleet en bevindt zich niet in hetzelfde stadium van afhandeling als de aanvraag omgevingsvergunning voor 'Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods'. Daardoor kan het adviesrecht van uw raad op dit moment nog niet worden toegepast op deze aanvraag. Maar wat op dit moment wel kan, is het vaststellen van ruimtelijke kaders voor de verlening van de omgevingsvergunning. Dit is een uitstekende – voorwaardelijke – manier van instemmen door de raad met vergunningverlening. Zoals in de Inleiding is getoond, is dit een alternatief voor het afgeven van een raadsadvies over de aanvraag. Want als er ruimtelijke kaders voor een aanvraag zijn vastgesteld, treedt de uitzonderingsregeling in werking die zegt dat er voor een vergunningaanvraag waarvoor eigenlijk het adviesrecht geldt (gelet op de in de 'Lijst van gevallen' opgenomen categorieën van aanvragen), toch geen raadsadvies is vereist.

1.3 Het vaststellen van ruimtelijke kaders voorkomt vertraging van nieuwbouw bedrijfsloods

Ruimtelijke kaders vaststellen voor de aanvraag 'Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein 'Steegse Hout'; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning' betekent dat de aanvraag



‘Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods’ nu kan worden afgehandeld. Als in plaats daarvan gewacht moet worden tot het adviesrecht van de raad ook toepasbaar is op de aanvraag ‘Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein ‘Steegse Hout’; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning’ (dus als gewacht moet worden totdat die aanvraag compleet is en de beoordeling ervan afgerond), moet ook het besluit over het afgeven van het raadsadvies over ‘Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods’ zo lang wachten. (Want het is gewenst om de twee aanvragen in dezelfde raadsvergadering, op dezelfde dag, te behandelen: zie argument 1.1.) Dat zal tot gevolg hebben dat de bouw van de nieuwe bedrijfsloods vertraging oploopt van naar verwachting 3 tot 6 maanden. Zoals te lezen is in het raadsvoorstel over ‘Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods’, heeft de aanvrager ervoor gekozen om de nieuwbouw van de bedrijfsloods los te knippen van de rest van de aanvraag, en de aanvraag hiervoor eerder in te dienen. Want voor het goede verloop van de herontwikkeling van het terrein ‘Steegse Hout’ is het van belang dat de nieuwbouw van de bedrijfsloods als eerste plaatsvindt. Daarom wordt voorgesteld om op dit moment de aanvraag ‘Abbekesdoel 22a – nieuwbouw bedrijfsloods’ te gaan afhandelen (spoedige vergunningverlening), vooruitlopend op de vergunningverlening voor de rest van terrein ‘Steegse Hout’.

2.1 De herontwikkeling van het terrein ‘Steegse Hout’ is wenselijk

Op het perceel Abbekesdoel 22a zijn al jaren de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra gevestigd. Deze bedrijven houden zich bezig met kennisontwikkeling, onderzoek, de instandhouding, het beheer en de aanplant en verplant van (grote) bomen. Door de veranderende markt richten de bedrijven zich nu meer op kennisontwikkeling en specialistische boomzorg. Dit betekent dat het grootste deel van het terrein (de kwekerij van de Nationale Bomenbank ten zuiden van de wetering) zijn functie heeft verloren. Het huidige project zorgt ervoor dat de locatie zijn boskarakter kan behouden door gerichte toevoeging van een aantal hier passende nieuwe functies: zorg, recreatie, wonen en natuur.

2.2 Verandering van de bedrijfswoning Abbekesdoel 22 in een burgerwoning is positief

Degene die namens de Nationale Bomenbank verantwoordelijk is voor de aanvragen van de omgevingsvergunningen voor Abbekesdoel 22a–22, woont op dit moment zelf in de bedrijfswoning Abbekesdoel 22. Hij is van plan te verhuizen naar een van de drie natuurwoningen die deel zullen uitmaken van de ontwikkeling van het terrein ‘Steegse Hout’. Het omzetten van de bedrijfswoning in een gewone woning moet positief worden gewaardeerd. Een bedrijfswoning kan niet door iedereen worden bewoond (je moet een band met het bedrijf hebben en je aanwezigheid buiten werktijd moet noodzakelijk zijn voor het bedrijfsproces). Een gewone woning wel. Er is behoefte aan gewone woningen. Voorwaarde voor de gemeente is wel dat er in de toekomst geen nieuwe bedrijfswoning meer wordt toegekend aan de bedrijven op het perceel Abbekesdoel 22a.

2.3 De vast te stellen ruimtelijke kaders zijn goed bruikbaar voor vergunningverlening

Het ‘Landschaps- en beheerplan Steegse Hout’ en de ‘Notitie Ruimtelijk kader ‘Steegse Hout’ Gemeente Molenlanden’ (bijlage 4 en 5 bij dit voorstel) zijn, door de kwaliteit van deze stukken, uitstekend geschikt om tot een goede afronding van het proces van aanvraag en verlening van de omgevingsvergunning te komen.

2.4 Vergunningverlening kan alleen bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties



Artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat er bij vergunningverlening voor een BOPA sprake dient te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het college zal hier in zijn vergunningverleningsbesluit op toezien.

2.5 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. Bijvoorbeeld: dat de zorggebouwen eerder moeten worden gerealiseerd dan de natuurwoningen.

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

Kantttekeningen

2.1 Sommige onderdelen van de aanvraag zijn mogelijk nog onduidelijk

Zoals gezegd, is de aanvraag ‘Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein ‘Steegse Hout’; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning’ nog niet compleet. Ook de beoordeling van de aanvraag is dus nog niet afgerond. De aanvraag zal op sommige punten mogelijk nog verduidelijkt moeten worden. Het college zal vervolgens naar aanleiding van die verduidelijkingen naar bevind van zaken handelen.

2.3 Het college kan de vastgestelde ruimtelijke kaders eventueel verder aanscherpen

De door de raad vastgestelde kaders (het ‘Landschaps- en beheerplan Steegse Hout’ en de ‘Notitie Ruimtelijk kader ‘Steegse Hout’ Gemeente Molenlanden’) bevatten normen die het college eventueel nog kan aanscherpen voorafgaand aan de vergunningverlening. Zoals gezegd, is de aanvraag ‘Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein ‘Steegse Hout’; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning’ nog niet compleet. Ook de beoordeling van de aanvraag is dus nog niet afgerond. Dat kan betekenen dat er nog verscherpingen in de ruimtelijke kaders kunnen worden doorgevoerd. Het college zal daartoe dan het besluit nemen. Op dit moment is er geen aanleiding om dat te doen, maar het is wel goed om dit op te merken.

Extra uitleg bij de kosten

Aan dit voorstel zijn verder geen financiële consequenties verbonden.

Communicatie

Na de vaststelling van de ruimtelijke kaders door de raad wordt de vergunningaanvraag verder gecompleteerd, mede aan de hand van de vastgestelde ruimtelijke kaders. Daarna neemt het college het besluit over de vergunningverlening.

Vervolgstappen

De vergunning wordt na de vergunningverlening gepubliceerd.

Bijlagen:



Bijlage 1. Principebesluit Abbekesdoel 22a – 20 februari 2024

Bijlage 2. Publiceerbare aanvraag Steegse Hout

Bijlage 3. Ruimtelijke motivering Steegse Hout

Bijlage 4. Landschaps- en beheerplan Steegse Hout

Bijlage 5. Notitie ruimtelijk kader Steegse Hout gemeente Molenlanden



Raadsbesluit

Onderwerp : Abbekesdoel 22a – ontwikkeling terrein ‘Steegse Hout’; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning
Zaaknummer : 1244429
Portefeuillehouder : Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Ruimtelijke kaders te willen vaststellen voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de aanvraag Abbekesdoel 22a – terrein ‘Steegse Hout’; Abbekesdoel 22 – van bedrijfswoning naar woning;
2. Bijgevoegd ‘Landschaps- en beheerplan Steegse Hout’ en bijgevoegde ‘Notitie Ruimtelijk kader ‘Steegse Hout’ Gemeente Molenlanden’ vast te stellen als ruimtelijke kaders voor de onder 1 genoemde aanvraag.

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

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

