

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Energieweg 2'
Zaaknummer	: 1165052
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Rens Verberkt

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan "Groot-Ammers, Energieweg 2", dat voorziet in het samenvoegen van twee bedrijfspercelen, het verhogen van de bedrijfscategorie naar 4.1, het planologisch borgen van de vergunde portaalkraan alsmede de uitbreiding van de bedrijfshal, het kantoor en de kantine, ongewijzigd vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Het perceel Groot-Ammers, Energieweg 2 is een bedrijfslocatie waar Logisticon Water Treatment is gevestigd. Dit bedrijf ontwerpt en bouwt in eigen fabriek complete waterzuiveringsinstallaties. Door een sterke groei voldoet de huidige bedrijfslocatie niet meer aan de wensen en komt de bedrijfsvoering in het geding. Voor de groei van het bedrijf en een optimale bedrijfsvoering zijn extra gronden aangekocht ter plaatse van het naastgelegen perceel Ambachtsweg 34. Op deze locatie was een bowlingcentrum gevestigd. Middels en tijdelijke omgevingsvergunning is hier een portaalkraan toegestaan. Voor de uitbreiding van het bestaande kantoor, de kantine en de bedrijfshal is ook al een vergunning afgegeven en gerealiseerd.

De ontwikkeling bestaat uit het samenvoegen van twee bedrijfspercelen, het verhogen van de bedrijfscategorie naar 4.1, het planologisch borgen van de tijdelijk vergunde portaalkraan alsmede de vergunde uitbreiding van de bedrijfshal, het kantoor en de kantine. De bedrijfsbestemmingen worden momenteel geschieden door een water- en verkeersbestemming.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan

Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijventerrein' waarbinnen de bestemming niet zijn samengevoegd en de bedrijfscategorie 4.1 niet volledig is toegestaan. Ook zijn de tijdelijk vergunde portaalkraan alsmede de vergunde uitbreiding van de bedrijfshal, het kantoor en de kantine in strijd met dit plan.

Principebesluit

Op 29 oktober 2019 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan (1021142).

Omgevingsvergunningen

Op 21 juli 2020 is onder mandaat besloten een tijdelijke omgevingsvergunning (1062148) te verlenen voor het bouwen en het strijdig gebruik van een portaalkraan op het perceel van Ambachtsweg 34 voor de duur van 2 jaar.

Op 30 november 2020 is onder mandaat besloten om een omgevingsvergunning (1069377) te verlenen voor het bouwen en het strijdig gebruik voor het uitbreiden van het bestaande kantoor, de kantine, de bedrijfshal en interne wijzigingen aan het bestaande pand op het perceel van Ambachtsweg 32 en Energieweg 2.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 18 oktober 2022 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan ontstaat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, een toekomstbestendige situatie voor het gevestigde bedrijf en een planologisch-juridisch borging van de vergunde situatie.

Argumenten

1.1 Het plan is een uitwerking van een collegebesluit.

Met het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Energieweg 2', wordt invulling gegeven aan het genomen principebesluit d.d. 29 oktober 2019. Het positieve principebesluit is genomen, omdat:

- 1.1.1 De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, waaronder de belangrijke zichtlijn behouden blijven. Het nieuwe gebouwen qua stijl zal passen in de omgeving. Het slopen (en slechts gedeeltelijk terugbouwen) van het gebouw op Ambachtsweg 34 zorgt voor een ruimtelijk aanzicht vanaf de Ambachtsweg.
- 1.1.2 de ontwikkeling tot gevolg heeft dat de uitbreiding van Logisticon bijdraagt aan de economische ontwikkelingen in het gebied.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 27 oktober tot en met 8 december 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

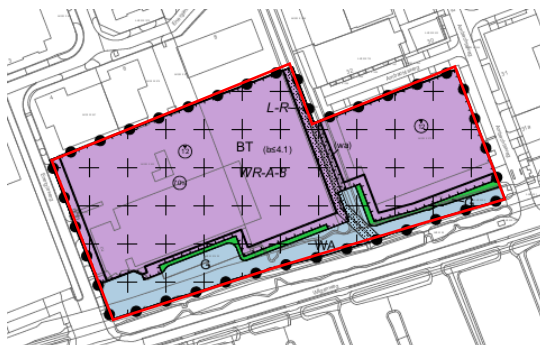
1.3 Het plan betreft en planologisch-juridisch borging van de vergunde situatie.

Op het perceel oostelijke plandeel ligt momenteel de bestemming 'Bedrijventerrein' met onder andere de functieaanduiding 'sportcentrum'. Hier was in het verleden een bowlingcentrum aanwezig. Na sloop van het centrum hebben deze gronden enige tijd braak gelegen, totdat deze in gebruik zijn genomen voor de uitbreiding van Logisticon Water Treatment. Deze uitbreiding met portaalkraan is in 2020 met een tijdelijke omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. In ditzelfde jaar is de bedrijfshal en kantoorruimte uitgebreid. Ook is toen de watergang die aanwezig was gedempt en is er een duiker aangebracht. Met het dempen van de watergang is het mogelijk de percelen onderling goed te verbinden. Met dit bestemmingsplan wordt deze situatie juridisch geborgd.





links vigerend rechts gewijzigd bestemmingsplan



1.4 De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De ruimtelijke kwaliteit verbeterd doordat de bestaande grenzen van het bedrijventerrein behouden blijven en de overgang naar het buitengebied verzacht wordt door het toevoegen van groen en water.

2.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De graadmeter hiervoor is dat de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de financiële haalbaarheid van het plan 'anderszins verzekerd' is.

Op basis van de gemeentelijke Nota Kostenverhaal is een anterieure overeenkomst (bijlage 2) voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen

Geen

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting. Het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid is geborgd. Hierin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is. Volgens de Nota Kostenverhaal betreft het plan een ontwikkeling van categorie 2. Hierbij zijn de leges toereikend voor de dekking van de gemeentelijke kosten.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd zodat men, wanneer gewenst, beroep in kan dienen. Dit wordt vooraf aangekondigd in Het Kontakt en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan zelf wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de termijn van zes weken onherroepelijk in werking. Vervolgens kan er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Energieweg 2' bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Regels;

- c. Verbeelding;
- d. Bijlagen bij regels;
- e. Bijlagen bij toelichting.



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Energieweg 2'
Zaaknummer : 1165052
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan "Groot-Ammers, Energieweg 2", dat voorziet in het samenvoegen van twee bedrijfspercelen, het verhogen van de bedrijfscategorie naar 4.1, het planologisch borgen van de vergunde portaalkraan alsmede de uitbreiding van de bedrijfshal, het kantoor en de kantine, ongewijzigd vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 21 februari 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

