



## Memo ruimtelijke verkenning nieuwbouw BWRI

Datum: 28 september 2021

Aan: BWRI, Ronald Luxen, teamleider Stafbureau en Werkbedrijf

Steller: Harry Alderink, Elie de Haas, Simone van der Leest en Martin Hulshof

### Aanleiding:

BWRI doet onderzoek naar huisvestigingsmogelijkheden voor BWRI, waarbij wordt gekeken naar:

- Renovatie van de bestaande gebouwen;
- Gedeeltelijke sloop en nieuwbouw op een huidige locatie;
- Centralisering en nieuwbouw op locatie Molenraai 1 te Sappemeer;
- Centralisering en nieuwbouw op een nieuwe locatie.

BWRI zit nu op 3 locaties: aan de Haydenlaan en met gebouwen aan De Vosholen en de Molenraai. BWRI heeft een publieksfunctie, kantorenfunctie en bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte heeft geen hindercirkel; de activiteiten zelf veroorzaken geen overlast. Er is wel sprake van verkeersbewegingen, deels door groot transport (vrachtwagens). EPO is gevraagd een verkenning te doen op ruimtelijke (on)mogelijkheden voor nieuwbouw.

### Eisen:

Voor nieuwbouw wordt uitsluitend gekeken naar Hoogezand/Sappemeer. Voor de nieuwbouw is een ruimtelijk PVE opgesteld: de belangrijkste eisen zijn:

- 13.000 tot 15.000 m<sup>2</sup> groot;
- Gebouw van 6.000 m<sup>2</sup> bvo, 150 parkeerplaatsen;
- Bouwen in 2 lagen (platte afdekking, 6/7 meter hoog);
- Goede bereikbaarheid voor fiets, auto, vrachtauto, openbaar vervoer;
- Locatie moet op kortere termijn beschikbaar zijn en haalbaar in ruimtelijke zin.

Vanuit Ruimtelijk Ordening worden de activiteiten van BWRI ingeschat als milieucategorie 2, hetgeen betekent dat nieuwbouw van BWRI een afstand moet houden tot gevoelige bebouwing van 30 meter. R.O. denkt dat voor de nieuwbouwlocatie volstaan kan worden met de bestemming "Maatschappelijk".



### Visualisering nieuwbouw:



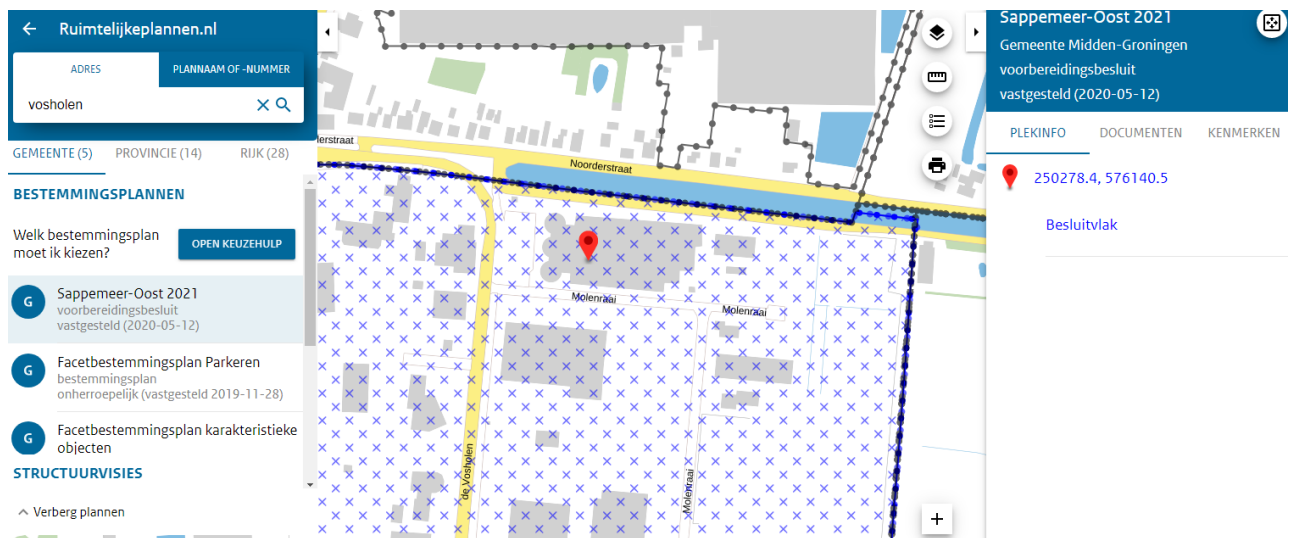
### Optie 1: Sloop – nieuwbouw op de huidige locatie Molenraai 1 Sappemeer

De locatie Molenraai 1 te Sappemeer is voldoende groot voor de realisatie van het hele nieuwbouwprogramma; het perceel is namelijk circa 2,5 hectare groot.





De locatie Molenraai 1 te Sappemeer ligt in het sterk verouderde bestemmingsplan Sappemeer-Oost uit 1967. Dit bestemmingsplan laat veel ruimte voor bedrijvigheid zonder enig toetsingskader. Om ongewenste ontwikkelingen te kunnen keren is per 4 juni 2021 een (verlengd) voorbereidingsbesluit in werking getreden.



Het voorbereidingsbesluit bepaalt dat het verboden is bouwwerken te slopen en het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen. Maar het voorbereidingsbesluit bepaalt mede dat onder voorwaarden met een omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend om af te wijken van de verboden.

Conclusie: er is **geen** bestemmingsplanprocedure nodig voor realisatie van sloop en nieuwbouw BWRI op de locatie Molenraai 1 te Sappemeer. Sloop is mogelijk door de afgifte van een omgevingsvergunning. Ook voor de nieuwbouw is geen bijzondere procedure nodig (alleen omgevingsvergunning – 8 weken).

*De locatie voldoet perfect aan het ruimtelijke PVE.*



### **Optie 2: nieuwbouw op een alternatieve locatie:**

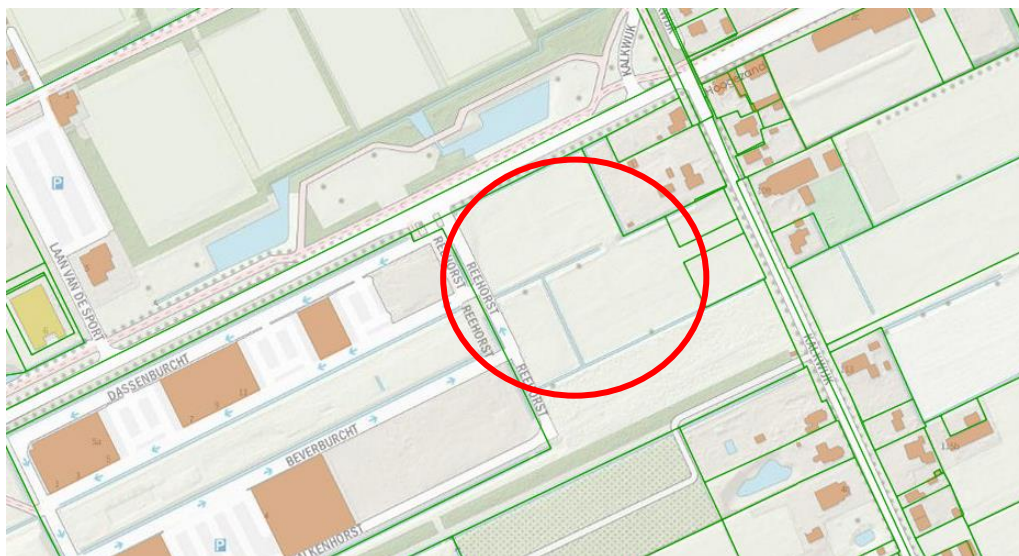
Veel locaties vallen bij voorbaat af vanwege grootte, ligging, bereikbaarheid en tijdige beschikbaarheid. Zo is Rengerspark afgefallen omdat er geen perceel bedrijfsterrein met deze oppervlakte vrijelijk ter beschikking is. De locatie Steelcare op Martenshoek betreft geen gemeentelijke locatie en is dus niet tijdig beschikbaar. Ook het Fikkersterrein is sterk verontreinigd, geen gemeente-eigendom en daardoor niet tijdig beschikbaar.

Toch zijn er een 3-tal mogelijkheden:

1. Locatie aan de Vosholen, naast weg de Reehorst en dus naast het winkelpark. Het betreft gemeentegrond, is voldoende groot, heeft geen boekwaarde, maar ligt in ontwerpbestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming "Agrarisch". De provinciale omgevingsverordening is van toepassing, dus overleg met de provincie is noodzakelijk.

Verdere beperking is de overeenkomst met de ontwikkelaar van het Winkelpark. De in de overeenkomst genoemde periode waarvoor een eerste recht van koop/ontwikkeling gold is weliswaar verlopen (2016), maar dit is nooit formeel geconcludeerd en vastgelegd.

Tot slot is er een initiatief ingediend om ter plekke een voedselbos aan te leggen, maar dat doorkruist de optie om het winkelpark ooit uit te breiden of de locatie commercieel en ten algemene nut te gebruiken.





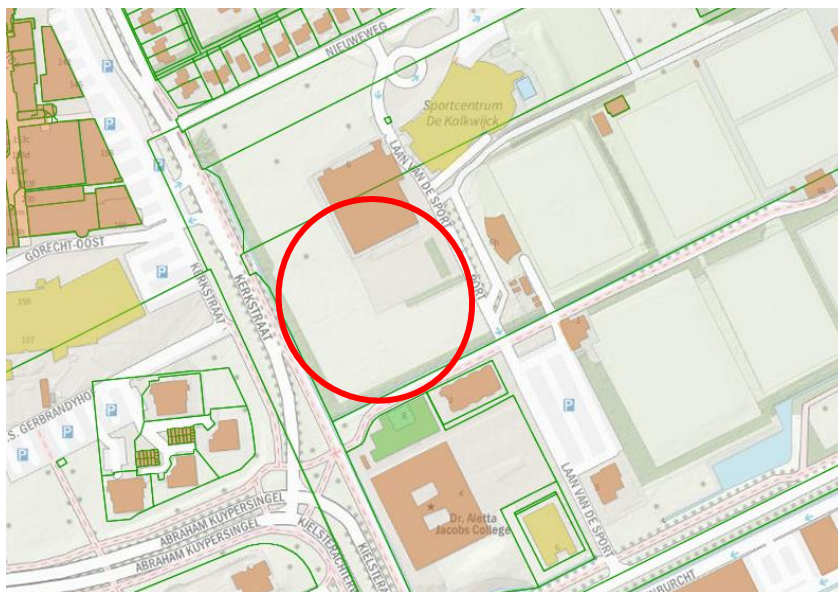
2. Locatie ten zuiden van de Valkenhorst en de boomsingel, dus naast het winkelpark. Het betreft gemeentegrond, is voldoende groot, heeft ook geen boekwaarde, maar ligt ook in ontwerpbestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming "Groen". De provinciale omgevingsverordening is van toepassing, dus overleg met de provincie is noodzakelijk.  
De locatie zou concreet aangewezen zijn voor groencompensatie voor gemeentelijke projecten. Een groene buffer zou het winkelpark aan het zicht onttrekken.



3. Locatie centrum, tussen de Kerkstraat en Laan van de Sport, naast de Dr. Aletta Jacobs College. Het betreft gemeentegrond, is voldoende groot, heeft geen boekwaarde en heeft mogelijkheden voor dubbelgebruik van ruimte (bijvoorbeeld parkeren), kansen voor samenwerking met onderwijs en dicht bij het Huis van Cultuur en Bestuur. De locatie ligt in bestemmingsplan Woongebieden en de bestemming is "Sport".



Er speelt een initiatief voor een paddle-centre met buitensportactiviteiten op het sportpark. Er zijn meerdere mogelijkheden op het sportpark, maar ook deze plek is in beeld.



#### **Beoordeling alternatieve nieuwbouwlocaties:**

Naar het ambtelijke oordeel van Ruimtelijke Ordening zijn alle 3 genoemde locaties vanuit ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar. De 3<sup>e</sup> locatie (centrum) heeft de voorkeur, omdat sprake is van inbreiding en niet van uitbreiding, het niet ligt niet in een (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied en de functie van BWRI is vergelijkbaar met en aanvullend op de al aanwezige functies.

Voor alle drie de locaties geldt dat het bestemmingsplan moet worden aangepast of de vergunning moet worden verleend met gebruikmaking van de uitgebreide procedure. De extra proceduretijd bedraagt zeker een half jaar (zonder zienswijzen en bezwaar en beroep). Gelet op de ligging in meer bewoond gebied mag verwacht worden dat een bestemmingswijziging leidt tot het indienen van zienswijzen.



De centrumlocatie (locatie 3) heeft wellicht de voorkeur van de 3 aangedragen alternatieve locaties, maar bouwen in het centrum vraagt meer aandacht voor stedenbouwkundige inpassing en verkeerstechnische oplossingen, stelt meer eisen aan beeldkwaliteit en de kans op bezwaren in een bestemmingsplanwijzigingsprocedure in een centrum lijken vanwege de vele omwonenden veel groter.

De locatie aan de Vosholen, naast het winkelpark, (locatie 1) is altijd in beeld geweest als mogelijke uitbreiding van het winkelpark. Het ligt verder af van het echte centrum en overleg met de provincie is noodzakelijk, maar de stedenbouwkundige inpassing, de beeldkwaliteitseisen en de verkeersontsluiting lijken eenvoudiger. Er zijn wel meer omwonenden dan bij locatie 2 en de kansen op negatieve zienswijzen is daarom ook groter. De locatie ten zuiden van de Valkenhorst (locatie 2) voelt het meest aan als uitbreiding en bouwen in het buitengebied. Daardoor lijkt deze locatie het minst wenselijk.

#### **Eindconclusie:**

Nieuwbouw op de locatie Molenraai 1 te Sappemeer sluit perfect aan op het ruimtelijk PVE voor nieuwbouw BWRI en kent geen tijds- en procedurerisico's voor een planologische procedure. Nieuwbouw op een alternatieve locatie is ruimtelijk aanvaardbaar, maar vraagt om stedenbouwkundige inpassing, verkeerstechnische oplossingen en een ruimtelijke procedure.

#### **Aandachtspunten (niet limitatief):**

- Voordeel van sloop – nieuwbouw op de huidige locatie is dat geen grond gekocht hoeft te worden.
- Nadeel is dat er sloopkosten zijn, tijdelijke huisvesting geregeld moet worden voor de periode van de nieuwbouw, er 2 keer verhuist moet worden en voor bestaande huurders een oplossing gevonden moet worden.
- Verplaatsen van BWRI levert in beginsel ruimte voor herbestemming. Nuance:deze kavel (Molenraai) van circa bruto 2,5 ha is binnen de huidige regelgeving beperkt aanwendbaar. Beschikbaarheid na 2025.