Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 11'**
Zaaknummer	:	1148694
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Jan Dekker

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

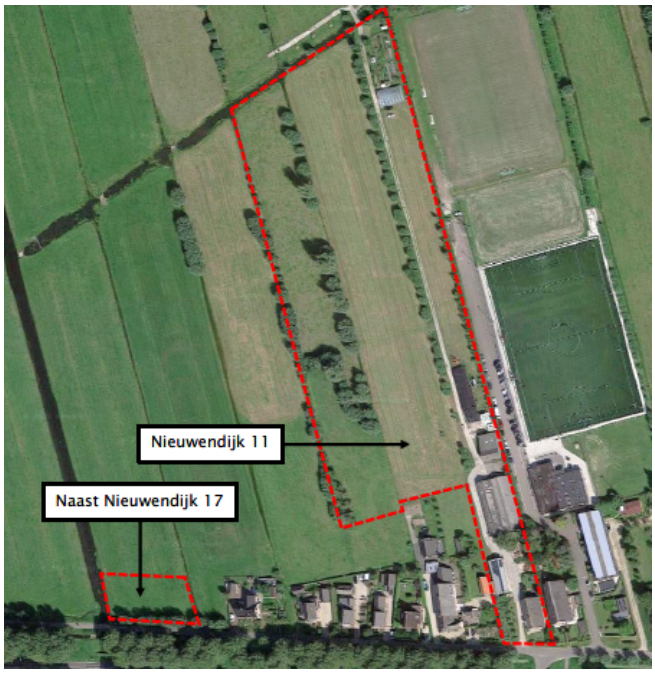
1. Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 11' met planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPnieuwedijk11NDL-VG01 vast te stellen, dat voorziet in de realisatie en exploitatie van een zorgboerderij, volle grondteelt, voedselbos en winkel op het perceel Nieuwendijk 11, splitsing van de voormalig bedrijfswoning in twee woningen en toevoeging van een woning ten westen van Nieuwendijk 17a;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Nieuwendijk 11 te Noordeloos is een agrarisch melkveebedrijf gevestigd, met als nevenactiviteit zorgboerderij De Hogt. Op het perceel is ook de biologische producten winkel van Symbiose gevestigd. Achterop het perceel Nieuwedijk 11 teelt Gewoon Anderz biologische groente in de volle grond, geeft workshops en verkoopt de streekproducten in samenwerking met Symbiose in de winkel.

De initiatiefnemer wil zijn agrarische activiteiten staken. Hij heeft daarvoor al in 2018 een principeverzoek ingediend, waarop positief is besloten. Dit verzoek betrof de beëindiging en sloop van het agrarisch bedrijf, omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en realisatie van een woning naast Nieuwedijk 17a ter compensatie. De locaties Nieuwendijk 11 en naast 17a zijn weergegeven in figuur 1. In 2020 is dit principeverzoek aangevuld met een verzoek van Gewoon Anderz om de zorgboerderij functie voort te zetten, een ontvangstkas te realiseren, producten te verkopen, een voedselbos aan te leggen en in volle grond gewassen te mogen telen. Daarnaast is het voorstel ingediend om de woonboerderij te splitsen in twee woningen. Hierop is eveneens positief besloten door het college.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000



Figuur 1 Ligging en omvang Nieuwendijk 11 en naast Nieuwendijk 17a Noordeloos.

Het totale plan voor Nieuwendijk 11 is nu als volgt: De initiatiefnemer sloopt de agrarische bebouwing, behoudens de kapschuur waarin Symbiose nu gevestigd is. Ter compensatie mag één burgerwoning op het perceel ten westen van Nieuwendijk 17a gerealiseert worden. Omdat de kosten voor het onderhoud aan de woonboerderij relatief hoog zijn vanwege de karakteristieke uitstraling en de omvang, wordt de woonboerderij gesplitst in twee burgerwoningen. De kapschuur zal als bijgebouw voor de twee woningen in de te splitsen woonboerderij gaan fungeren. Gewoon Anderz neemt de zorgboerderij functie over van het agrarisch bedrijf. De zorgvragers, bestaande uit (jong)volwassenen en ouderen met een lichte verstandelijke of lichamelijke beperking of met psychische problemen, langdurig werklozen, en ouderen met beginnende dementie, kunnen onder begeleiding aan de slag blijven in de zorgtuin. Gewoon Anderz wil de volle grondteelt uitbreiden en een voedselbos realiseren. Tevens wordt een nieuwe ontvangstkas gerealiseerd ter grootte van 300 m2 voor ontvangst, kantine, het geven van workshops en verkoop van streekproducten. Het oppervlakte van de kas is verruimd ten opzichte van het principeverzoek, omdat nu ook de winkel hierin gevestigd wordt. De indeling van het perceel is geschetst in onderstaand figuur 2. Voor een vergrote weergave van het perceel Nieuwedijk 11 en toelichting op het plan, wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen bij de toelichting.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000



Figuur 2 Landschappelijke Inpassing en indeling perceel Nieuwendijk 11.

Voor de zorgfunctie, de winkel, voedselbos en vollegrondteelt en het toevoegen van de woningen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De huidige agrarische bestemming staat deze woningen, volle grondteelt, voedselbos en de zelfstandige zorg- en winkel functie niet toe. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Eerdere besluiten

Op 18 september 2018 heeft het college van de gemeente Giessenlanden besloten in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling in te stemmen met het principeverzoek om:

1. de bestemming op de locatie Nieuwendijk 11 te Noordeloos te wijzigen van “agrarisch” naar “wonen”;
2. de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning;
3. in te stemmen met het bouwen van één extra burgerwoning (max. 850 m3, inclusief aan- en bijgebouwen, 1 bouwlaag met kap) op de voorgestelde locatie, ten westen van Nieuwendijk 17a, nadat daar ook de bestemming is gewijzigd van “agrarisch” naar “wonen”.

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 22 december 2020 voor de locatie Nieuwendijk 11, Noordeloos, in aanvulling op het principebesluit van 18 september 2018, besloten in principe medewerking te verlenen aan:

1. het splitsen van de boerderij in 2 wooneenheden;
2. het exploiteren van de locatie als zorgboerderij;
3. het toevoegen van een ontvangstkas van 150 m2;

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

4. het toevoegen van de functieaanduiding “volle grondteelt” en “voedselbos”;
5. het realiseren van een verkooppunt;

Onder de voorwaarden dat:

a. de vereiste wettelijke onderzoeken geen belemmeringen opleveren;
b. een landschappelijk inrichtingsplan onvoorwaardelijk deel uitmaakt van het gewijzigde bestemmingsplan;
c. de op Nieuwendijk 17a, Noordeloos nieuw op te richten woning als bedoeld in het principebesluit van 18 september 2018 een maximaal volume van 650 m3, inclusief aan-, uit- en bijgebouw, zal hebben en bestaat uit 1 bouwlaag met kap;
d. de sloop van de verouderde bebouwing op de locatie Nieuwendijk 11, Noordeloos tot een totaal van ongeveer 900 m2 wordt gerealiseerd.

Beoogd effect

Het beëindigen en saneren van het agrarisch bedrijf op het perceel Nieuwedijk 11 in ruil voor het splitsen van de bedrijfswoning in twee woningen en de realisatie van één woning naast Nieuwedijk 17a en het voorzetten van de zorgfunctie op de locatie Nieuwedijk 11 door Gewoon Anderz in combinatie met volle grondteelt, voedselbos en verkoop van streekproducten.

Argumenten bij het Raadsvoorstel

1.1 Het plan voorziet in (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering.

Het plan betreft het wegbestemmen en de sloop van een agrarisch bedrijf in het lint tegen de dorpskern aan. De initiatiefnemer heeft al enkele jaren de wens zijn bedrijf te beëindigen. Met het omzetten van het agrarisch bedrijf wordt de Nieuwendijk ten westen van het voetbalveld een woonlint. Door het splitsen van de grote woonboerderij, worden de kosten gedrukt en kan deze karakteristieke woning behouden blijven.

De maatschappelijke functies van Gewoon Anderz vinden plaats verder achterop het perceel Nieuwendijk 11 en worden ontsloten via de toegang tot de voetbalvereniging. De maatschappelijke functies worden hiermee geclusterd en gescheiden van de woningen. Ten behoeve van Gewoon Anderz wordt in lijn met de woonboerderij aan de Nieuwedijk een nieuwe duurzame ontvangstkas gerealiseerd waarin zij verschillende functies combineren. Anders dan in het principebesluit wordt de ontvangstkas groter (van 150 m2 naar 300m2). Per saldo is er echter sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en meent de hoeveelheid bebouwing op het erf af.

1.2 Het initiatief heeft economische en maatschappelijke meerwaarde.

Met het aanvullende verzoek van Gewoon Anderz om de eigen biologische teelt activiteiten op deze locatie voort te zetten en uit te breiden wordt een passende invulling gegeven aan de gronden van het voormalig melkveebedrijf. De oude (agrarische) bebouwing wordt verwijderd. De nieuwe ontvangstkas krijgt een dubbelfunctie voor workshops, kantine en winkel. Deze wordt duurzaam gerealiseerd. In de winkel worden streekproducten uit de directe omgeving verkocht. Met het voortzetten van de zorgboerderij functie op deze locatie voorziet Gewoon Anderz in de behoefte van een bijzondere doelgroep. Ook blijft het perceel toegankelijk voor wandelaars. Het plan heeft hiermee een belangrijke economisch en maatschappelijke meerwaarde.

1.3 Het toevoegen van woningen is passend in het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

De voormalig bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en gesplitst. De kapschuur is in goede staat en wordt als bijgebouw bij de woningen betrokken. Ter compensatie voor de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag circa 200 meter verderop in hetzelfde lint één kleine woning worden gebouwd. Dit is in lijn met de principes van de ruimte-voor-ruimte regeling en het VAB-beleid. De compensatiewoning ligt tevens binnen BSD en is daarmee passend in het provinciaal beleid.

1.4 Er wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.
Een bestemmingsplan kan alleen gewijzigd worden indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit bijgevoegd bestemmingsplan blijkt dat dit het geval is. De toelichting bij het bestemmingsplan voorziet in een goede onderbouwing waarin alle relevante (milieu)aspecten zijn uitgewerkt en onderzocht.

1.5 Er is draagvlak voor het initiatief.
De initiatiefnemer en Gewoon Anderz hebben met de directe omwonenden van Nieuwedijk 11 en 17a en de voetbalvereniging gesproken en de mogelijkheid geven de plannen in te zien er daarop te reageren. Alle omwonenden hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. De verslaglegging van gesprekken met omwonenden is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 mei 2022 zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienwijzen ontvangen. De wettelijke overlegpartners hebben ook allemaal aangeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over het kostenverhaal en eventuele planschade. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd is aan een de wettelijke verplichting voor kostenverhaal voldaan.

Kanttekeningen
Geen

Extra uitleg bij de kosten
Geen

Communicatie
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt.

Vervolgstappen
Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn

onherroepelijk in werking en kunnen omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

Bijlagen raad:

1. Bestemmingsplan Noordeloos, Nieuwendijk 11 – Toelichting;
2. Bestemmingsplan Noordeloos, Nieuwendijk 11 – Bijlagen bij de toelichting;
3. Bestemmingsplan Noordeloos, Nieuwendijk 11 – Regels;
4. Bestemmingsplan Noordeloos, Nieuwendijk 11 – Bijlagen bij de regels;
5. Bestemmingsplan Noordeloos, Nieuwendijk 11 – Verbeelding.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 11'
Zaaknummer	:	1148694
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Noordeloos, Nieuwendijk 11’ met planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPnieuwedijk11NDL-VG01 vast te stellen, dat voorziet in de realisatie en exploitatie van een zorgboerderij, volle grondteelt, voedselbos en winkel op het perceel Nieuwendijk 11, splitsing van de voormalig bedrijfswoning in twee woningen en toevoeging van een woning ten westen van Nieuwendijk 17a;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 20 september 2022.

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000