



**Gemeente
Elburg**

DE RAAD DER GEMEENTE ELBURG

Portefeuillehouder:

Commissievergadering: 3 december 2018

A.C. Sneevliet

Raadsvergadering : 17 december 2018

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Zuiderzeestraatweg Oost 18-20 Oostendorp (Molen De Tijd) "

Wij stellen u voor:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de reactie op de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in de bijgevoegde "Zienswijzennota bestemmingsplan Zuiderzeestraatweg Oost 18-20 Oostendorp (Molen De Tijd)";
3. Het bestemmingsplan "Zuiderzeestraatweg Oost 18-20 Oostendorp (Molen De Tijd)" ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken met het kenmerk "NL.IMRO.0230.PH2ELBODORPMOLEN-VST1";
4. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De indieners van een zienswijze te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan;

Beschrijving probleem of maatschappelijke wens

De eigenaar van het perceel Zuiderzeestraatweg Oost 18-20 te Oostendorp, heeft verzocht om medewerking voor zijn plannen om het gebouwencomplex rondom Molen De Tijd op te knappen en te gebruiken voor een combinatie van functies, waaronder het behoud van de molen als werktuig; ambachtelijke bedrijvigheid zoals een bakkerij en chocola-atelier met winkel; culturele activiteiten zoals tentoonstellings- en educatieruimten; niet-zelfstandige horeca in categorie 2, met een bijbehorend terras; en de daarvoor noodzakelijke parkeervoorzieningen.

Het beoogde gebruik is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dat ter plaatse uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 toestaat, maar geen detailhandel, culturele activiteiten en horeca. Om het beoogde gebruik mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Historie

Eind 2015 heeft de voormalige eigenaar het molencomplex aan de Zuiderzeestraatweg Oost te koop gezet. Naar aanleiding daarvan zijn raadsvragen gesteld om te bewerkstelligen dat het molencomplex als belangrijk cultureel erfgoed wordt bewaard en als beeldbepalend element in stand blijft. Aan het college is gevraagd de mogelijkheden tot aankoop te onderzoeken en/of op een andere wijze te bewerkstelligen (door bijvoorbeeld functieverbreiding) dat dit erfgoed op een verantwoorde wijze kan worden bewaard. Het college heeft in de beantwoording drie opties opgenomen, waaronder de koop door een derde partij waarbij garanties worden gevraagd over het beheer, onderhoud en openstelling van de molen. Aangegeven is dat voor alle opties geldt dat er mogelijk meegewerkt moet worden aan een functieverbreiding.

Naar aanleiding van de voorgenomen verkoop heeft bakkerij Schuld uit Oldebroek zich bij de eigenaar gemeld als potentiële koper. Tevens is hij in overleg getreden met de gemeente om te bezien welke mogelijkheden er zijn voor een functieverbreiding ten einde te komen tot een rendabele exploitatie van het gehele complex zodat deze als beeldbepalend monument in stand kan worden gehouden.

Na een intensief overleg over de verschillende relevante aspecten, waaronder overleg met de gemeentelijke monumentencommissie en de rijksdienst voor monumentenzorg, heeft het college op 9 januari 2018 in principe ingestemd met het plan waarbij de molen en bijbehorende bedrijfsgebouwen in gebruik worden genomen als bakkerij met ondergeschikte horeca en voor culturele doeleinden. Daarbij is tevens een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de realisatie van een terras en het schenken van lichte alcohol. Uw raad heeft daar via de openbare besluitenlijst kennis van genomen.

Na dit principebesluit zijn de plannen verder uitgewerkt. Daarbij is er voor gekozen om geen gebruik te maken van de mogelijkheid om via een eenvoudige procedure afwijkingen van het huidige bestemmingsplan toe te staan, maar om daarvoor de koninklijke weg te volgen van een herziening van het bestemmingsplan. Het college had bijvoorbeeld ook gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor een van het bestemmingsplan afwijkend gebruik van gronden of bouwwerken op grond van Hoofdstuk IV, artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het BOR. Nadeel daarvan is echter dat de oude bestemming in stand blijft en er geen ruimte is voor tussentijdse aanpassingen en doorontwikkeling van de plannen. Bovendien moeten in het kader van een bestemmingsplanprocedure alle relevante aspecten worden onderzocht, zodat de mogelijke gevolgen voor de omgeving beter in beeld gebracht worden dan bij een eenvoudige afwijkingsprocedure.

Waar mogelijk is al wel, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan, medewerking verleend aan het restaureren en verbouwen van het molencomplex binnen de grenzen van het huidige bestemmingsplan. Met het aanbouwen van de gewenste serre en het gebruik van het complex voor detailhandelsdoeleinden en horeca wordt gewacht op de vaststelling van de bestemmingsplanherziening. Het streven is om het molencomplex zo snel mogelijk na het van kracht worden van het bestemmingsplan te openen voor publiek.

Op 8 mei 2018 heeft het college ingestemd met het opnemen van de maatwerkbestemmingen "bedrijf molen" en "Bedrijf - gemengd", waarin de instandhouding van de molen als werktuig centraal staat en daarnaast ruimte wordt geboden voor ambachtelijke bedrijvigheid en culturele activiteiten, met daaraan gekoppeld niet zelfstandige detailhandel (alleen zelfvervaardigde producten) en niet zelfstandige horeca in categorie 2. Door het onderbrengen van de verschillende functies onder één bestemming en deze te koppelen aan het beheer, de instandhouding en de exploitatie van de molen, wordt de samenhang benadrukt en wordt voorkomen dat er bedrijvigheid plaats vindt die niet past binnen het geheel of dat een deel van het complex wordt gebruikt voor zelfstandige horeca-activiteiten. Ook van dit besluit heeft uw raad kennis kunnen nemen via de openbare besluitenlijst.

In het kader van de voorbereiding van de plannen en de bestemmingsplanprocedure is de initiatiefnemer in overleg getreden met de diverse betrokken instanties en omwonenden. Op grond daarvan zijn de plannen op onderdelen aangepast en versterkt. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Om een herhaling van zetten te voorkomen en de voortgang in het project te houden heeft het college besloten om direct het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen en de inspraakprocedure op grond van de inspraakverordening over te slaan.

Het ontwerp van de bestemmingsregeling is in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor een ieder ter inzage gelegd. In de bekendmaking is uitvoerig ingegaan op het beoogde gebruik van het molencomplex voor een combinatie van functies. Zodat een ieder daar kennis van heeft kunnen nemen.

Ingekomen zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Zuiderzeestraatweg Oost 18-20 Oostendorp (Molen De Tijd)", dat het beoogde gebruik mogelijk maakt, heeft met ingang van 4 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn in zijn geheel opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota. Vanwege de privacywetgeving zijn ze geanonimiseerd.

Omdat de zienswijzen in elkaars verlengde liggen en elkaar versterken zijn de zienswijzen per thema van een reactie voorzien.

De conclusie is dat de ingekomen zienswijzen geen aanleiding vormen om af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan of het bestemmingsplan te veranderen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp. Voorgesteld wordt daarom om het bestemmingsplan "Zuiderzeestraatweg Oost 18-20 Oostendorp (Molen De Tijd) " ongewijzigd vast te stellen.

Inhoud van de zienswijzen

Kern van de ingekomen zienswijzen is de vrees dat door de verkeeraantrekkende werking van de detailhandelsactiviteiten en de lunchroom de overlast van met name het parkeren door bezoekers in de Honingsveldweg toe zal nemen.

Deze vrees is voor een groot deel ingegeven door de overlast die er nu al is vanwege de twee reeds aanwezige horecagelegenheden aan de Zuiderzeestraatweg en de Honingsveldweg. De betrokken partijen hebben het college mede naar aanleiding van deze bestemmingsplanprocedure gevraagd om de ter plaatse geldende verkeersbesluiten aan te passen om het parkeren beter te reguleren. De hiervoor noodzakelijke procedure is reeds in gang gezet.

De indieners van de zienswijzen zijn echter bang dat dat toch nog onvoldoende zal zijn om de overlast weg te nemen en zijn bang voor een toename van de overlast als de plannen voor het molencomplex ongewijzigd door gaan.

Het college is echter van mening dat de eventuele overlast die zal kunnen worden ervaren, veroorzaakt door de activiteiten binnen het molencomplex, binnen aanvaardbare grenzen zal blijven. Op het terrein van de molencomplex zullen 36 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de normen zoals die in de gemeentelijke parkeernota zijn opgenomen. Voor een nadere toelichting zie de Zienswijzennota.

Bovendien zal de ontsluiting van het terrein plaatsvinden vanaf de Zuiderzeestraatweg, waarbij de toegang in de Honingsveldweg zal worden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer.

De indieners van de zienswijzen zijn echter bang dat niet iedereen gebruik zal maken van de nieuwe toegang en de nieuw aangelegde parkeerplaatsen, maar toch zullen parkeren in de Honingsveldweg. In combinatie met het parkeren van de andere horecagelegenheden zou dit tot extra overlast leiden. Het college is echter van mening dat van een extra zware belasting nauwelijks sprake zal zijn omdat de piekuren van het bezoek aan de verschillende (horeca)bedrijven niet gelijk liggen.

Bovendien heeft de initiatiefnemer met de exploitanten van de horecagelegenheden afgesproken dat hun gasten gebruik kunnen maken van de nieuw aangelegde parkeerplaatsen op het voorterrein van het molencomplex. Daarvoor zal, als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, een overeenkomst aangegaan worden. De verwachting is dat de belasting van de Honingsveldweg door een combinatie van deze maatregelen per saldo af zal nemen.

Indien in de praktijk blijkt dat de wijzigingen toch tot onaanvaardbare verkeerssituaties leiden, kan te zijner tijd worden bekeken of aanvullende verkeersmaatregelen nodig zijn, danwel of bij het voorgenomen grootonderhoud van de Honingsveldweg, dat in het komende jaar voorbereid gaat worden, de weg anders ingericht moet worden.

Nieuwvestiging van detailhandel en horeca

Om hun argumenten kracht bij te zetten plaatsen de indieners van de zienswijzen vraagtekens of het verlenen van medewerking aan de plannen voor het molencomplex wel past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid voor horecavestiging en de detailhandelsstructuurvisie. Op grond daarvan hanteert de gemeente immers een terughoudend beleid voor de nieuwvestiging van detailhandel en horeca. De indieners van de zienswijzen hebben daarin gelijk.

Het college is desondanks van mening dat er voldoende argumenten zijn om in dit specifieke geval toch medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening. Deze argumenten zijn vooral ingegeven door de aanwezigheid van het bijzondere monument molen De Tijd en de wens deze in stand te houden. In de gepresenteerde plannen wordt optimaal gebruik gemaakt van de aanwezige waarden en wordt goed ingespeeld op de tendensen in de huidige markt. Het is daarom om cultuurhistorische, economische en toeristische redenen van belang voldoende ruimte te geven voor een rendabele exploitatie van het molencomplex. De investeringen en het grootonderhoud die nodig zijn om het molencomplex ook op de langere termijn in stand te kunnen houden, moeten op de een of andere manier terug verdiend kunnen worden.

Er is daarom ingestoken op een verruiming van de vigerende bedrijfsbestemming, naar een bestemming "bedrijven – gemengd". Binnen deze bestemming is naast het gebruik van de molen als werktuig, ruimte voor het gebruik van het molencomplex voor de verschillende aangegeven functies. Het college is van mening dat er voldoende aanknopingspunten zijn om gebruik te maken van de mogelijkheden die het beleid biedt om hier medewerking aan te verlenen. Voor een nadere onderbouwing zie de zienswijzennota.

Voorkomen overlast

Om overlast van de horeca te voorkomen, is de exploitatie beperkt tot "een niet-zelfstandig, aan het bedrijf gelieerd, horecabedrijf in categorie 2" d.w.z. gericht op het verstrekken van kleine eetwaren, al dan niet in combinatie met dranken, met inbegrip van een snackbar en ijssalon. Hiermee is aansluiting gezocht met de in Elburg gebruikelijke categorie-indeling. Het terras is met een aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen aan de voorzijde van het gebouwencomplex, zodat het gebouw fungeert als geluidsafscherming naar de bewoners aan de achterzijde. Ook het parkeren vindt in eerste instantie plaats aan de voorzijde, met een overloop naar de parkeerplaatsen achter de molen.

Aangezien zelfstandige horeca niet is toegestaan, maar gekoppeld is aan de overige bedrijfsvoering, zal de ondernemer zich ook voor het horecagedeelte moeten houden aan de gebruikelijke winkelsluitingstijden. Indien daar aanleiding voor is kan de burgemeester op grond van artikel 2:29, lid 2, APV door middel van een vergunningvoorschrift afwijkende sluitingstijden vaststellen voor een specifiek horecabedrijf.

Op grond van artikel 2:28 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) is verboden om een horecabedrijf en eventueel bijbehorend terras te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester. Aan een vergunning kunnen voorschriften worden verbonden om nadelige beïnvloeding van de woon- en leefomgeving te voorkomen.

Al met al zijn er voldoende middelen om eventuele overlast te beperken.

Milieuvoorschriften

Wat de bedrijfsvoering zelf betreft zal de exploitant gewoon moeten voldoen aan de voorschriften die op basis van de desbetreffende wetgeving op de bedrijfsvoering van toepassing is. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd naar o.a. geluid, geur en externe veiligheid. Op grond van het Activiteitenbesluit zal de ondernemer een aantal maatregelen moeten treffen om overlast te voorkomen. De gemeente heeft hierin een controlerende taak.

Toelichting bestemmingsplan

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de diverse aspecten die van toepassing zijn op de herontwikkeling van het molencomplex. De conclusie is dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

Overige overwegingen over de zienswijzen

Voor de overige overwegingen ten aanzien van de bestemmingsplanherziening en de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota, die als integraal onderdeel van dit voorstel moet worden beschouwd.

Overleg

Tijdens het gehele proces van voorbereiding, de terinzagelegging van het ontwerp en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, is er verschillende malen overleg geweest met de initiatiefnemer en de omwonenden. De initiatiefnemer heeft tijdens dit proces laten zien dat hij rekening wil houden met de belangen van de omwonenden. Deze open houding geeft vertrouwen voor de toekomst.

Financiële en risicoparagraaf

Op de behandeling van het verzoek om een bestemmingsplanherziening en de afgifte van een omgevingsvergunning voor de verbouw van het molencomplex is de legesverordening van toepassing. Bovendien is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. het risico voor eventuele planschade bij de initiatiefnemer is gelegd.

Omdat de financiële haalbaarheid van de uitvoering van het bestemmingsplan hiermee is geregeld, is het niet nodig om hiervoor op grond van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen.

Conclusie

Het college is van mening dat met de uitvoering van de gepresenteerde plannen voor het molencomplex een waardevolle bijdrage kan worden geleverd aan de beleving van Oostendorp en de instandhouding van het molencomplex als cultureel erfgoed. De plannen dragen bij aan de werkgelegenheid en sluiten goed aan op de gewenste economische ontwikkeling en aandacht voor streekproducten, ambachtelijkheid en kwaliteit. De mogelijke negatieve effecten voor de omgeving blijven binnen aanvaardbare grenzen of kunnen door het opleggen van voorschriften worden beperkt. Mocht desondanks blijken dat er aanleiding is om aanvullende maatregelen te treffen, dan zal het college hierover in overleg treden met de initiatiefnemer.

Het college adviseert daarom om het bestemmingsplan zoals dat er nu ligt ongewijzigd vast te stellen.

Elburg,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg,
de burgemeester, de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

J.K.C. van der Jagt

Bijlagen

1. Zienswijzennota
2. Raadsbesluit
3. Bestemmingsplan
 - verbeelding
 - regels
 - toelichting
 - bijlagen