



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer R-2013-0246
Bijlage(n)
Onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning
groepsaccommodatie in molenshuur bij
molen De Nachtegaal

Middenbeemster, 6 augustus 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 10 maart 2011 is aan de Stichting tot behoud van molen De Nachtegaal omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de molen en molenshuur voor museale en thema-activiteiten gecombineerd met promotie en verkoop van streekgebonden producten in de molen op het adres Hobrederweg 4a en 4b. De stichting wil het voorgenomen gebruik van de molenshuur (nr. 4b) wijzigen althans aanvullen met het gebruik als groepsaccommodatie. Voor de gebruikswijziging heeft de stichting een omgevingsvergunning is aangevraagd. De aanvraag behelst uitsluitend het onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (het bestemmingsplan. Met de aanvraag wordt een 'projectbesluit' (afwijking op grond van art. 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo) aangevraagd.

De molenshuur zal ten opzichte van de oorspronkelijke omgevingsvergunning anders intern worden gebouwd, maar het uiterlijk zal niet of ondergeschikt worden gewijzigd. Zodra een en ander rond is met betrekking tot de interne verbouwing kan onderhavige aanvraag worden aangevuld met het onderdeel bouwen of daarvoor apart een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De stichting heeft een intentieovereenkomst gesloten met een recreatie-ondernemer in de regio. Deze recreatie-ondernemer wenst de molenshuur te gebruiken als groepsaccommodatie met slaapvertrekken op de eerste verdieping en een gemeenschappelijke zitkamer, keuken en sanitair op de begane grond. De molen blijft toegankelijk als museummolen en winkel en wordt in samenwerking met vrijwillige molenaars operationeel gehouden tijdens weekenden en open dagen. De molen zal toegankelijk zijn voor o.a. bezoekers en (kleine) groepsexcursies. De zitkamer, keuken en het sanitair op de begane grond van de molenshuur zijn beschikbaar voor de molenactiviteiten indien er geen groep in de molenshuur verblijft. Daarnaast is de recreatie-ondernemer van plan om de begane grond van de molen en de benedenruimte van de molenshuur als vergader- en bijeenkomstruimte te gebruiken, zoals teambuilding-bijeenkomsten voor bedrijven, sportclubs e.d.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2012, dat sinds 30 oktober 2012 in werking is, heeft het perceel vanwege de op 10 maart 2011 verleende omgevingsvergunning de bestemming

Maatschappelijk gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken e.d. 'Maatschappelijke voorzieningen' is gedefinieerd als voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid. Het gebruik als groepsaccommodatie is daarmee in strijd.

Medewerking aan het plan is enkel mogelijk door af te wijken van het bestemmingsplan op basis van art. 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo.

Op 12 februari 2013 besloot u het verblijfsrecreatiebeleid te wijzigen zodanig dat:
recreatie-eenheden en groepsaccommodaties wanneer deze als hoofdkomen dienen niet alleen in vrijkomende agrarische bebouwing mogen worden gerealiseerd maar ook in vrijkomende bebouwing bij een beschermd monument conform de uitgangspunten als verwoord in het raadsvoorstel van 15 januari 2013

Strikt genomen is in onderhavige geval geen sprake van vrijkomende bebouwing aangezien de molenshuur nog moet worden gebouwd, maar een uitzondering voor de molenshuur is gerechtvaardigd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is een geheel nieuw bestemmingsperceel gecreëerd vanwege de verplaatsing van de molen naar een van het oorspronkelijk perceel afgescheiden perceel. Dit komt normaal gesproken niet voor, behalve uiteraard als een nieuw agrarisch bouwperceel wordt vergund. Dit nieuwe agrarische bouwperceel komt echter alleen tot stand als sprake is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij een groepsaccommodatie alleen als nevenactiviteit toegestaan. Vervolgens kan bij beëindiging van het agrarisch bedrijf de vrijkomende bebouwing worden aangewend voor een recreatiebestemming op basis van het verblijfsrecreatiebeleid. Voorheen stond de molen ook op een perceel waarnaast ook andere bebouwing was opgericht. Die andere bebouwing was in normale omstandigheden vrijgekomen en kon dan worden verbouwd tot bijvoorbeeld een groepsaccommodatie of recreatie-eenheden.

Voor onderhavig plan kan derhalve van het (gewijzigde) verblijfsrecreatiebeleid worden afgeweken.

Voor de uitwerking van het project is relevant dat de parkeersituatie ten opzichte van wat op 10 maart 2011 is vergund niet wijzigt. Op het perceel zal voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.

Van belang is of de groepsaccommodatie ruimtelijk kan worden verantwoord in relatie tot het naastgelegen houtbewerkingsbedrijf. Vooralsnog verhuurt het bedrijf zich aan aannemers en wordt van de bestaande werkplaats op het perceel beperkt gebruik gemaakt. Met de aanwezigheid van de groepsaccommodatie kan worden voldaan aan de milieu-eisen en dit is in de toekomst ook bij een intensivering van het gebruik op het perceel eveneens mogelijk. Daarnaast houdt de eigenaar van het bedrijf nog een aantal paarden, maar aangezien dit hobbymatig is behoort dit niet tot de milieu-inrichting.

Ten behoeve van het projectbesluit zal overleg worden gevoerd met de provincie in het kader van art. 3.1.1. Bro. Zodra het vooroverleg is afgerond kan een ontwerpbesluit zes weken ter inzage worden gelegd.

Oplossingsrichting

Planologisch medewerking verlenen en verklaren dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Meetbare doelstelling

Een rechtsgeldige omgevingsvergunning

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

N.v.t.

Voorgesteld besluit

Planologisch medewerking verlenen en verklaren dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Communicatie/Participatie

Communicatie vindt plaats via de website en Binnendijks.