

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: -	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marjo Beeren Tel.: (0495) 575 232	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006405

ONDERWERP

Verzoek van dhr. R.L.A.T. Zincken, Observantenstraat 14 te 6001 AM Weert, om medewerking te verlenen aan het verbouwen van de Wilhelmus-Hubertusmolen op het adres Oude Hushoverweg 30.

ADVIES

- In principe medewerking verlenen aan het bouwplan met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Instemmen met de verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie C, nr. 2968 (ged.) ingeklemd tussen de Noordkade en de Eindhovenseweg ter grootte van 1188 m2 voor de prijs van in totaal € 77.220,- k.k. of verhuren voor de prijs van € 3861,- per jaar.


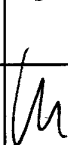

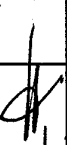
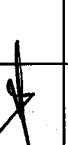





TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
N.v.t.

Algemeen:

Dhr. Zincken heeft een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het verbouwen van de Wilhelmus-Hubertusmolen op het adres Oude Hushoverweg 30. In de nieuwe situatie zal in de berg van de molen een appartement, vergaderzaal, restaurant en toiletten/bijgebouw worden gerealiseerd. Tevens is verzocht om bij de molen een camperplaats te realiseren. De molen is aangemerkt als een rijksmonument. Met subsidies van het rijk, provincie en gemeente wordt onderhoud aan de molen uitgevoerd. Hierdoor zal de molen weer in goede staat worden gebracht. De locatie valt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht Hushoven.

Argumenten:

Weert, 4 september 2013	De directeur, 	S		B	W	W	W	W	
			akkoord						
			bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 17 september 2013									

Beslissing d.d.: 17 september 2013 Nummer: **7**

De secretaris

Akkoord met advies; mandaat wethouder Van Eersel
tot tekstuele aanpassing.

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

De molen is gelegen in het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' en heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de nadere aanduiding 'karakteristiek'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen. Het bestemmingsplan laat de verbouwing zoals door initiatiefnemer is voorzien niet toe.

De beoogde verbouwing valt grotendeels buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De bestemming 'Maatschappelijk' laat verder uitsluitend horecadoeleinden toe die verband houden met en ondergeschikt zijn aan de geldende bestemming.

Op 29 augustus 2013 heeft een nader overleg met initiatiefnemer plaatsgevonden. Tijdens dit overleg heeft initiatiefnemer ermee ingestemd om de camperplaatsen te laten vervallen. Dit om mogelijke overlast voor de woonomgeving te voorkomen. Bovendien is op korte afstand aan de Suffolkweg een camperplaats met een capaciteit van 20 plaatsen gesitueerd. Tevens is afgesproken dat de geplande 6 parkeerplaatsen (3 + 3) aan de zijde van de Oude Hushoverweg komen te vervallen. De parkeerplaatsen zullen in zijn geheel aan de zijde van de Noordkade worden ingevuld.

Initiatiefnemer heeft te kennen gegeven de grond benodigd voor de aanleg van de parkeerplaatsen, die eigendom is van de gemeente, te willen kopen of huren. Deze grond, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie C, nr. 2968 (ged.) ingeklemd tussen de Noordkade en de Eindhovenseweg met een oppervlakte van 1188 m² is door Arcadis getaxeerd op een verkoopwaarde van € 65,-- per m² vrij van huur en andere gebruiksrechten ofwel in totaal € 77.220,-- k.k. De huurprijs voor deze oppervlakte bedraagt 5 % van € 77.220,-- ofwel € 3861,-- per jaar. Hierbij is ervan uitgegaan dat de strook grond met een oppervlakte van 45 m², gelegen ten zuiden van de molen, waar in eerdere instantie 3 parkeerplaatsen waren voorzien, in eigendom bij de gemeente Weert blijft.

Tijdens het overleg is door initiatiefnemer tevens kenbaar gemaakt dat door de provincie Limburg een subsidie is toegezegd voor de restauratie van de Wilhelmus-Hubertusmolen. Dit betekent concreet dat voor 1 januari 2015 de restauratie voltooid dient te zijn. Initiatiefnemer vraagt zich af of in verband met de noodzakelijke planherziening deze termijn niet overschreden dreigt te worden. Hierover kan worden opgemerkt dat van gemeentewege uitstel van deze termijn kan worden aangevraagd zodra duidelijk is dat de opleverdatum van de restauratie niet binnen deze periode valt.

In een nadere schriftelijke toelichting door initiatiefnemer in verband met het gesprek op 29 augustus 2013 is door initiatiefnemer verder nog een aantal suggesties naar voren gebracht. Deze betreffen naast hetgeen hiervoor al is vermeld de bestemmingsplan-procedure, de mogelijkheid om hierop vooruit te lopen en de kosten van de bestemmingsplanprocedure; de parkeerplaatsen en de hieraan verbonden kosten alsmede aankoop van de molen door de gemeente als alternatieve optie.

Ten aanzien van deze opmerkingen kan het volgende worden opgemerkt. Zolang er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een omgevingsvergunning af te geven op basis waarvan de verbouwing kan worden uitgevoerd.

De legeskosten voor de planherziening bedragen € 5.400,--. Deze komen voor kosten van initiatiefnemer evenals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een bestemmingsplan dat in procedure kan worden gebracht. De gemeente zal vervolgens alles in het werk stellen om deze procedure met inachtneming met de wettelijke termijnen zo spoedig als mogelijk is te doorlopen. Hiervoor is een termijnplanning opgesteld die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Zoals hiervoor is aangegeven kan de benodigde grond worden aangekocht en is de gemeente tevens bereid de grond te verhuren. De inrichting van de parkeerplaatsen en de kosten voor aanleg van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van initiatiefnemer. Aankoop van de molen door de gemeente is geen reële optie.

Tegen het plan bestaat vanuit monumentaal oogpunt geen bezwaar. Wel dient de aanvraag omgevingsvergunning nog afzonderlijk aan de monumentencommissie en aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te worden voorgelegd. Om dit te bespoedigen kunnen in een vooroverleg de aan de orde zijnde aspecten voor de omgevingsvergunning al worden beoordeeld zodat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk kan worden verleend. De bestemmingsplan-procedure kan hiermee gelijktijdig verlopen met het vooroverleg. Ook hiervoor kunnen nadere afspraken worden gemaakt.

Samenvattend wordt geadviseerd aan het verzoek de gevraagde medewerking te verlenen middels een herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. De herziening van het bestemmingsplan dient aan de raad te worden voorgelegd.

Om in aanmerking te komen voor een herziening van het bestemmingsplan dient het plan ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar te zijn. Hiervan is in het onderhavige geval sprake. Wel dient het bouwplan te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Met de initiatiefnemer zal verder een planschadeovereenkomst worden gesloten, zodat het kostenverhaal verzekerd is.

Kanttekeningen:

N.v.t.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De verschuldigde legeskosten ad € 5.400,-- zullen in rekening worden gebracht.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Inwoners van Weert
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Niet van toepassing.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Brief
- ❖ Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Wethouder Van Eersel;
Marian Arts, Joke Jongeling, Rob van Ekeren (afdeling RB).

Extern:

Dhr. Zincken, dhr. T. Nouwen en dhr. Metz.

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:
Niet van toepassing